

KOMISIJAS LĒMUMS (ES) 2015/507**(2014. gada 16. septembris)****par pasākumu SA.23129 – (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/07), ko īstenojusi Vācija**

(izziņots ar dokumenta numuru C(2014) 6411)

(Autentisks ir tikai teksts vācu valodā)

(Dokuments attiecas uz EEZ)

EIROPAS KOMISIJA,

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Savienības darbību, jo īpaši tā 108. panta 2. punkta pirmo daļu,

pēc tam, kad ieinteresētās personas tika aicinātas iesniegt savas piezīmes saskaņā ar minēto ⁽¹⁾ pantu, un ņemot vērā iesniegtās piezīmes,

tā kā:

1. PROCEDŪRA

- (1) *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft* (turpmāk NEUWOGES) 2007. gada 30. martā Komisijai iesniedza sūdzību, pamatojoties uz Padomes Regulas (EK) Nr. 659/1999 ⁽²⁾ 20. panta 2. punktu, apgalvojot, ka *Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG* un *Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Neubrandenburg KG* (turpmāk BAVARIA 1 un BAVARIA 2; kopā BAVARIA) ir piešķirts nelikumīgs valsts atbalsts, izmantojot zemes nomas un pārdošanas līgumus (*Erbbaurechtsvertrag*) un administratīvo līgumu (*Generalverwaltervertrag*). NEUWOGES pieprasīja sākt oficiālu izmeklēšanas procedūru saskaņā ar LESD 108. panta 2. punktu.
- (2) Komisija 2007. gada 6. augustā, 2008. gada 14. maijā, 2009. gada 6. aprīlī un 2012. gada 3. februārī Vācijas iestādēm pieprasīja papildu informāciju. Vācijas iestādes atbildēja 2007. gada 4. septembrī, 2007. gada 12. oktobrī, 2007. gada 17. oktobrī, 2008. gada 11. jūlijā, 2008. gada 14. jūlijā, 2008. gada 12. decembrī, 2009. gada 30. jūnijā un 2012. gada 28. februārī. NEUWOGES savas piezīmes iesniedza 2007. gada 30. maijā, 2007. gada 5. novembrī, 2008. gada 26. februārī, 2008. gada 15. jūlijā, 2008. gada 30. septembrī, 2008. gada 18. decembrī, 2009. gada 6. martā, 2009. gada 4. jūnijā, 2009. gada 15. jūlijā, 2009. gada 26. augustā, 2009. gada 22. septembrī un 2012. gada 19. janvārī. BAVARIA piezīmes iesniedza 2008. gada 13. maijā.
- (3) Rostokas apgabaltiesa (*Landgericht Rostock*) 2008. gada 28. novembrī pasludināja spriedumu tiesvedībā starp BAVARIA un NEUWOGES. BAVARIA apsūdzēja NEUWOGES par to, ka tā nepilda abu pušu noslēgtajā līgumā noteiktās saistības, savukārt NEUWOGES savā atbildē apgalvoja, ka līgums ietvēra nelikumīgu un ar iekšējo tirgu nesaderīgu valsts atbalstu un tāpēc tas jāuzskata par spēkā neesošu. Rostokas apgabaltiesa secināja, ka BAVARIA netika piešķirtas priekšrocības un tāpēc tas nebija valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē. NEUWOGES iesniedza apelācijas sūdzību, kur apstrīdēja šo spriedumu, un tiesvedība Rostokas Augstākajā apgabal tiesā (*Oberlandesgericht Rostock*) vēl nav pabeigta. BAVARIA ierosināja tiesvedību arī Greifswaldes administratīvajā tiesā (*Verwaltungsgericht Greifswald*), lai panāktu spriedumu, kas atļautu piekļūt visām NEUWOGES vai Neibrandenburgas pilsētas datnēm, kurās ir informācija par apstrīdētajiem līgumiem. Šīs lietas izskatīšana vēl nav pabeigta.
- (4) NEUWOGES 2009. gada 4. jūnija vēstulē pieprasīja Komisijai divu mēnešu laikā sākt oficiālu izmeklēšanas procedūru saskaņā ar LESD 265. panta 2. punktu.
- (5) Komisija 2009. gada 29. jūlija vēstulē NEUWOGES paziņoja savu sākotnējo vērtējumu, ka ne zemes nomas un pārdošanas līgums, nedz administratīvais līgums neietver valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta izpratnē.
- (6) NEUWOGES 2009. gada 26. augusta vēstulē apstrīdēja Komisijas veikto faktu novērtējumu un aicināja Komisiju divu nedēļu laikā sākt oficiālo izmeklēšanas procedūru.
- (7) Komisija 2009. gada 15. septembra vēstulē paziņoja NEUWOGES, ka nosūtīs vēl vienu vēstuli ar NEUWOGES jaunāko piezīmju izvērtējumu. NEUWOGES 2009. gada 22. septembra vēstulē paziņoja Komisijai, ka nepiekrīt Komisijas priekšlikumam.

⁽¹⁾ OV C 141, 17.5.2012., 28. lpp.⁽²⁾ Padomes 1999. gada 22. marta Regula (EK) Nr. 659/1999, ar ko nosaka sīki izstrādātus noteikumus Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta piemērošanai (OV L 83, 27.3.1999., 1. lpp.).

- (8) *NEUWOGES* 2009. gada 9. oktobrī Eiropas Savienības Vispārējā tiesā ierosināja tiesvedību un pieprasīja vai nu anulēt lēmumu, kurš, kā apgalvots, bija ietverts Komisijas 2009. gada 29. jūlija vēstulē, vai konstatēt Komisijas bezdarbību, jo tā ir atteikusies sākt oficiālu izmeklēšanas procedūru saskaņā ar LESD 108. panta 2. punktu. Vispārējā tiesa 2012. gada 9. janvārī prasību par lēmuma anulēšanu noraidīja kā nepieņemamu un apsūdzību bezdarbībā kā nepamatotu ⁽³⁾.
- (9) *NEUWOGES* 2012. gada 19. janvāra vēstulē atkal aicināja Komisiju sākt oficiālu izmeklēšanas procedūru saskaņā ar LESD 108. panta 2. punktu.
- (10) Komisija 2012. gada 21. marta vēstulē informēja Vācijas iestādes par lēmumu sākt oficiālu izmeklēšanas procedūru. Komisijas lēmums sākt oficiālu izmeklēšanas procedūru (turpmāk tekstā – “lēmums par procedūras sākšanu”) tika publicēts *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī* ⁽⁴⁾. Komisija aicināja ieinteresētās personas iesniegt savas piezīmes par minēto pasākumu. *NEUWOGES* 2012. gada 22. martā iesniedza apelācijas sūdzību, kur apstrīdēja Vispārējās tiesas 2012. gada 9. janvāra lēmumu. Tiesa 2012. gada 15. novembrī apelācijas sūdzību noraidīja, jo prasības priekšmets vairs nepastāvēja ⁽⁵⁾.
- (11) Komisija *NEUWOGES* piezīmes saņēma 2012. gada 17. jūlijā, 2012. gada 2. oktobrī, 2013. gada 4. aprīlī un 2014. gada 15. aprīlī, bet *BAVARIA* piezīmes – 2012. gada 18. jūnijā un 2013. gada 22. aprīlī. Iesniegtās piezīmes tika nosūtītas Vācijas iestādēm 2012. gada 7. augustā un 2013. gada 16. septembrī. Neibrandenburgas pilsēta Vācijas valdības vārdā piezīmes iesniedza 2012. gada 23. jūlijā un 2012. gada 28. septembrī, bet Berlīne (federālā zeme) – 2012. gada 16. maijā, 2012. gada 28. septembrī un 2013. gada 30. septembrī.

2. PASĀKUMU APRAKSTS

- (12) *NEUWOGES* ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas dibināta saskaņā ar Vācijas tiesību aktiem. Neibrandenburgas pilsētai tajā pieder 100 % kapitāldaļu. *NEUWOGES* mērķis ir nodrošināt cenas ziņā pieejamus mājokļus lielākajai daļai Neibrandenburgas un apkārtnes iedzīvotāju. Šobrīd *NEUWOGES* pieder 33 % no visiem mājokļiem Neibrandenburgas pilsētā. *BAVARIA 1* un *BAVARIA 2* ir nekustamo īpašumu sabiedrības, kas dibinātas, lai veiktu darījumus ar *NEUWOGES*, un abās sabiedrībās vairākuma īpašumtiesības pieder slēgtiem nekustamo īpašumu fondiem. *BAVARIA 1* pieder *BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG* (94 %) un *BAVARIA Immobilien Management GmbH i.I* (6 %), savukārt *BAVARIA 2* vienīgais īpašnieks ir *Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn*. Gan *BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG*, gan *Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn* kapitāldaļas pieder privātiem ieguldītājiem. Abus fondus izveidoja un tirgoja *Berliner Immobilien Holding GmbH*, kas līdz 2006. gada 1. janvārim piederēja *Bankgesellschaft Berlin* un no šā datuma tieši un pilnīgi pieder Berlīnei (federālajai zemei).
- (13) *NEUWOGES* cita starpā pieder vairāki zemes gabali Neibrandenburgā, kur uzceltas divpadsmit dzīvojamās mājas, kurās kopā ir 557 dzīvokļi, kā arī dažas komercplatības. *NEUWOGES* un *BAVARIA 1998*. gada 21. janvārī noslēdza zemes nomas un pārdošanas līgumu un administratīvo līgumu (turpmāk “apstrīdētais līgums” vai kopā “pārdošanas un atpakaļnomas darījums”).

2.1. ZEMES NOMAS UN PĀRDOŠANAS LĪGUMS

- (14) *NEUWOGES* un *BAVARIA 1998*. gada 21. janvārī noslēdza zemes nomas un ēku pārdošanas līgumu attiecībā uz 12 ēkām, kurās kopā ir 557 dzīvokļi. Saskaņā ar šo līgumu *BAVARIA* ieguva zemes nomas tiesības uz 75 gadiem un nopirka ēkas.
- (15) Minētajam zemes nomas un pārdošanas līgumam ir divi pamatelementi, proti,
- a) pirmkārt, *BAVARIA* apņēmas samaksāt kopumā EUR [...] (*) ⁽⁶⁾ *NEUWOGES*, no tiem EUR [...] bija kapitalizētas zemes nomas maksa līdz 2028. gada 31. decembrim, bet EUR [...] bija ēku pirkuma maksa;
- b) otrkārt, no 2029. gada 1. janvāra *BAVARIA* 10 gadus būs jāmaksā arī gada nomas maksa par zemi [...] % apmērā no pašreizējās zemes vērtības, kas aprēķināta EUR [...] par m², jeb EUR [...] gadā. Zemes nomas un pārdošanas līguma atlikušajā darbības laikā nomas maksu paredzēts pielīdzināt dzīves dārdzības indeksa kopējās attīstības tendencēm, ja dzīves dārdzības indekss mainās vairāk nekā par [...] %.

⁽³⁾ Spriedums lietā T-407/09 *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft*/Eiropas Komisija vēl nav publicēts.

⁽⁴⁾ Sk. 1. zemsvītras piezīmi.

⁽⁵⁾ Spriedums lietā T-145/12 *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft*/ES Komisija, vēl nav publicēts.

^(*) Teksta daļas ir grozītas, lai nodrošinātu konfidencialas informācijas nepubliskošanu. Šīs daļas aizstātas ar kvadrātiem.

⁽⁶⁾ Šajā lēmumā Komisija visas sākotnējās summas, kuras bija Vācijas markās, konvertēja euro, piemērojot oficiālo konversijas likmi EUR 1 = DM 1,95583. Iespējamās nelielas kļūdas, kas radušās noapaļošanas dēļ. Šajā lēmumā nav ņemti vērā cipari aiz komata.

- (16) NEUWOGES eksperti 1997. gadā pirms zemes nomas un pārdošanas līguma noslēgšanas ar BAVARIA veica īpašuma novērtēšanu (ēkas un zeme). Saskaņā ar šo novērtējumu īpašuma vērtība bija EUR [...]. NEUWOGES 2007. gadā papildus vērsās pie ārēja eksperta, lai retrospektīvi aprēķinātu īpašuma tirgus vērtību 1997. gadā. Vērtējumā, kuru veica 2007. gadā, īpašuma vērtība 1997. gadā tika noteikta EUR [...].

Likums par mantota parāda samazināšanu (*Altschuldenhilfegesetz*)

- (17) Zemes nomas un pārdošanas līgums tika noslēgts saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu ⁽⁷⁾. Pēc Vācijas apvienošanās 1990. gadā bijušie Austrumvācijas iedzīvotāju mājokļu kooperatīvi tika pārveidoti par juridiski neatkarīgām pašvaldības mājokļu saimniecības sabiedrībām. Bijušo kooperatīvu aktīvi un saistības tika nodoti jaunajām sabiedrībām, kurām tādējādi tika uzlikts liels slogs. Lai nodrošinātu mājokļu saimniecības sabiedrību dzīvotspēju ilgtermiņā, valsts likumdevējs pieņēma Likumu par mantota parāda samazināšanu, kas stājās spēkā 1993. gada 27. jūnijā.
- (18) Saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu pašvaldības mājokļu saimniecības sabiedrības, iesniedzot pieteikumu, var saņemt parāda samazinājumu. Likuma 4. panta 1. un 2. punktā noteikts, ka parādu, kas lielāks par EUR 76,69 par m², var norakstīt maksimāli līdz EUR 434,60 par m². Savukārt mājokļu sabiedrībai bija jāuzņemas dažas saistības, proti, pienācīgi jācenšas panākt, lai tiktu privatizēti 15 % sabiedrības dzīvokļu (4. panta 5. punkta 1) apakšpunkts saistībā ar 5. pantu), jāizstrādā uzņēmējdarbības plāns, paredzot dzīvokļu ātru privatizāciju, modernizāciju un atjaunošanu (4. panta 5. punkta 2) apakšpunkts), kā arī jāziņo par savas ieguldījumu programmas un privatizācijas īstenošanas gaitu (4. panta 5.–7. punkts). Attiecīgajā laikposmā (1997. un 1998. gadā) spēkā esošajā likuma redakcijā bija noteikts, ka mājokļu sabiedrībām privatizācijas pienākums jāizpilda līdz 2003. gada 31. decembrim. Ja mājokļu sabiedrība nebija izpildījusi savu privatizācijas pienākumu (t. i., nebija pienācīgi centusies to panākt), tai bija jāatmaksā samazinātā parāda daļa.
- (19) Konkrēta procentuālā daļa no ieņēmumiem, kas pārsniedza EUR 76,69 par m² un ko mājokļu sabiedrība ieguva no privatizācijas, bija jānovirza mantotā parāda dzēšanas fondā (*Erblastentilgungsfonds*). Attiecīgajā laikposmā (1997. un 1998. gadā) Likuma par mantota parāda samazināšanu 5. panta 2. punktā bija noteikts, ka no visiem privatizācijas darījumiem, kas veikti līdz 1998. gada 31. decembrim, fondā jānovirza 45 % no visiem atbilstīgajiem ieņēmumiem. Privatizācijas darījumos, kas veikti līdz 2000. gada 31. decembrim vai 2003. gada 31. decembrim, gūtās peļņas daļas, kas jānovirza fondā, tika noteiktas attiecīgi 50 % un 55 % apmērā. Ja privatizāciju veica, pārdodot tikai ēkas un piešķirot zemes nomas tiesības (nevis pārdodot ēkas kopā ar zemi), ieņēmums, uz kuru pamatojoties tika aprēķināta fondā novirzāmā summa, bija ēku pārdošanas cena un saskaņotās zemes nomas vērtība naudā (Likums par mantota parāda samazināšanu, 5. panta 2. punkts).
- (20) Vēlāk 1995. gadā tika konstatēts, ka, īstenojot sākotnēji paredzēto privatizācijas veidu, proti, mājokļu pārdošanu īrniekiem, visticamāk, netiks izpildīta 15 % privatizācijas kvota. Tāpēc Rekonstrukcijas banka (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*), kurai bija uzticēta parāda samazināšanas programmas pārvaldība, sāka atļaut privatizāciju, ko dēvē par “pastarpinātu privatizāciju” ⁽⁸⁾. Saskaņā ar šo modeli, ko bija paredzēts īstenot tikai tikmēr, kamēr būs paredzams, ka 15 % kvotu nebūs iespējams panākt, veicot tiešo privatizāciju, mājokļu sabiedrība dzīvokļu ēkas varēja pārdot komercpircējam pilnīgi. Lai varētu pieņemt, ka mājokļu sabiedrība ir izpildījusi 15 % privatizācijas pienākumu, komercpircējam bija jāapņemas modernizēt ēkas un jācenšas iespējami vairāk dzīvokļu (ne mazāk par vienu trešdaļu) pārdot īrniekiem ⁽⁹⁾. Ja pēc konkrētu piedāvājumu izteikšanas daudz mazāk nekā viena trešdaļa īrnieku bija gatavi veikt pirkumu, komercpircējs attiecībā uz 60 % dzīvokļu varēja nepildīt privatizācijas pienākumu, tādējādi samazinot savas saistības līdz vienai trešdaļai no atlikušajiem 40 % dzīvokļu ⁽¹⁰⁾.

NEUWOGES un Likums par mantota parāda samazināšanu

- (21) Rekonstrukcijas banka atzina, ka zemes nomas un pārdošanas līgums attiecīgi ir uzskatāms par “pastarpinātu privatizāciju” saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu. Tāpēc, noslēdzot pārdošanas un atpakaļnomas

⁽⁷⁾ Likums par mantota parāda samazināšanu (*Altschuldenhilfegesetz*), 1993. gada 23. jūnijs (Federālo Tiesību Aktu Vēstnesis I, 944., 986. lpp.), jaunākie grozījumi izdarīti 2006. gada 31. oktobrī (Federālo Tiesību Aktu Vēstnesis I, 2407. lpp.).

⁽⁸⁾ Sk. Reģionālās plānošanas federālās ministrijas 1995. gada 18. maija vēstuli “*Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen*” un Rekonstrukcijas bankas 1995. gada 22. decembra “*Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf*”.

⁽⁹⁾ Reģionālās plānošanas federālās ministrijas 1995. gada 18. maija vēstule “*Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen*”, 183. lpp.

⁽¹⁰⁾ Rekonstrukcijas bankas 1995. gada 22. decembra “*Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf*”, 5. un 6. lpp.

darījumu, NEUWOGES veicināja sava privatizācijas pienākuma izpildi saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu. Tomēr nav skaidrs un ir apstrīdams, kādā mērā minētais likums ietekmēja komerciālos apsvērumus, ar kuriem bija pamatots NEUWOGES lēmums, un vai parāda samazinājums, ko NEUWOGES ieguva saskaņā ar šo likumu, ir jāņem vērā, analizējot, vai pārdošanas un atpakaļnomas darījums uzskatāms par atbalstu BAVARIA.

- (22) Kā NEUWOGES norādījusi, tās kopējais parāda samazinājums bija EUR [...] ⁽¹¹⁾. NEUWOGES informēja, ka bija sarežģīti noteikt saņemtā kopējā parāda samazinājuma daļu, kas attiecās uz pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, jo saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu parāda samazinājums tika piešķirts tikai tādā gadījumā, ja mājokļu sabiedrība pilnīgi bija izpildījusi savu privatizācijas pienākumu. Tomēr, ja daļa no saņemtā kopējā parāda samazinājuma uz konkrētu privatizāciju būtu attiecināma, pamatojoties uz šo privatizāciju daļu NEUWOGES kopējā privatizācijas pienākumā, tad kopējo parāda bruto samazinājumu EUR [...] apmērā varētu matemātiski attiecināt uz pārdošanas un atpakaļnomas darījumu. No ieņēmumiem, kas gūti BAVARIA pārdošanas darījumā, EUR [...] bija jānovirza mantotā parāda samazināšanas fondā, tādējādi NEUWOGES aprēķinātā parāda samazinājuma neto summa būtu EUR [...] ⁽¹²⁾.

2.2. ADMINISTRATĪVAIS LĪGUMS

- (23) BAVARIA un NEUWOGES 1998. gada 21. janvārī noslēdza arī administratīvo līgumu, ar kuru faktiski ēkas tika iznomātas atpakaļ NEUWOGES. Saskaņā ar šo līgumu NEUWOGES turpmākos 30 gadus bija atbildīga par minēto ēku pārvaldību un komerciālu izmantošanu. Visi ieņēmumi no ēku nomas paliek NEUWOGES rīcībā. Par piešķirtajām izmantošanas tiesībām NEUWOGES apņēmas līdz modernizācijas pabeigšanai maksāt fiksētu mēneša nomas maksu EUR [...] (EUR [...] gadā) apmērā, bet pēc tam – EUR [...] (EUR [...] gadā). No 2000. gada 1. janvāra šī nomas likme tika palielināta par [...] % gadā.

2.3. LĪGUMS PAR KOPĒJU FIKSĒTU SUMMU

- (24) BAVARIA apņēmas modernizēt minētās ēkas, tādēļ līgums par kopēju fiksētu summu tika noslēgts ar BRG *Bau-Regie GmbH* (turpmāk BRG), 100 % NEUWOGES meitasuzņēmumu. Saskaņā ar šo līgumu BAVARIA maksāja BRG fiksētu summu EUR [...] apmērā par saskaņotajiem modernizācijas darbiem.

3. VĀCIJAS APSVĒRUMI

- (25) Atbildot uz lēmumu par procedūras sākšanu, Vācija paskaidro, ka šajā lietā neiesniegs nekādus apsvērumus attiecībā uz lēmumu par procedūras sākšanu. Tā uzskata, ka atbilde jāsniedz iesaistītajām pašvaldībām – Neibrandenburgas pilsētai un Berlīnei (federālajai zemei).

4. IESAISTĪTO PERSONU PIEZĪMES

4.1. NEUWOGES

- (26) NEUWOGES apgalvo, ka, noslēdzot apstrīdētos līgumus, tā nerīkojās kā tirgus ekonomikas dalībnieks (turpmāk "TED"), tādējādi radot BAVARIA ekonomiskas priekšrocības, kas uzskatāmas par valsts atbalstu LESD 107. panta 1. punkta izpratnē. NEUWOGES aprēķinājusi, ka apstrīdētie līgumi radījuši zaudējumus EUR [...] apmērā nominālā izteiksmē un EUR [...] pēc diskontēšanas. NEUWOGES uzskata, ka šie zaudējumi ir valsts atbalsts BAVARIA, kas nav saderīgs ar iekšējo tirgu.
- (27) NEUWOGES apgalvo, ka, novērtējot apstrīdēto līgumu atbilstību tirgus nosacījumiem, zemes nomas un pārdošanas līgums un administratīvais līgums jāvērtē atsevišķi (4.1.1. punkts). Attiecībā uz katru līgumu NEUWOGES apgalvo, ka TED nebūtu noslēdzis ne zemes nomas un pārdošanas līgumu (4.1.2. punkts), nedz administratīvo līgumu (4.1.3. punkts). Vēl NEUWOGES apgalvo, ka TED būtu izvēlēties alternatīvu pieeju (4.1.4. punkts). Visbeidzot NEUWOGES apgalvo, ka BAVARIA piešķirtās priekšrocības ir uzskatāmas par valsts līdzekļu nodošanu, ko veica Neibrandenburgas pilsēta (4.1.5. punkts).

⁽¹¹⁾ NEUWOGES vispirms informēja, ka kopējais parāda samazinājums bija EUR [...], bet uz darījumu attiecināmā daļa – EUR [...]. Tomēr vēlāk tā attiecināmo daļu laboja, norādot EUR [...]. Pieņemot, ka šis labojums izdarīts pēc tam, kad tika labota kopējā parāda samazinājuma summa, arī šī summa attiecīgi tika labota.

⁽¹²⁾ Sk. Rostokas apgabaltiesas 2008. gada 28. novembra spriedumu (turpmāk "Rostokas apgabaltiesas spriedums"), 24. lpp.

4.1.1. Apstrīdēto līgumu kopīga vai atsevišķa novērtēšana

- (28) NEUWOGES apgalvo – lai noteiktu, vai apstrīdētie līgumi tika noslēgti saskaņā ar tirgus nosacījumiem, zemes nomas un pārdošanas līgums jāvērtē neatkarīgi no administratīvā līguma. Kā apgalvo NEUWOGES, abi līgumi ir juridiski nesaistīti un paredzēti kā atsevišķas vienības. NEUWOGES uzskata – ja patiešām būtu paredzēts, ka abi līgumi uzskatāmi par vienu vienību, tos abus būtu apliecinājis notārs; tomēr notariāli apliecināts ir tikai zemes nomas un pārdošanas līgums.
- (29) Pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, NEUWOGES katra līguma atbilstību tirgus nosacījumiem vērtē atsevišķi.

4.1.2. Zemes nomas un pārdošanas līgums

- (30) NEUWOGES uzskata, ka, ņemot vērā 1997. un 2007. gadā veiktos minētā īpašuma (ēkas un zeme) novērtējumus, neviens TED nebūtu ar BAVARIA noslēdzis zemes nomas un pārdošanas līgumu par tādu cenu, par kādu puses vienojās. Šo secinājumu nekādā ziņā nemaina ne zemes nomas samaksa, nedz saistībā ar zemes nomas un pārdošanas līgumu veiktā parāda norakstīšana saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu, nedz modernizācijas pienākums, nedz ierobežotais piedāvājumu iesniegšanas process.

4.1.2.1. Pirkuma cena

- (31) NEUWOGES norāda, ka BAVARIA skaidrā naudā samaksājusi EUR [...] par ēkām un vēl EUR [...] par kapitalizētu zemes nomu. Tā norāda arī to, ka abos vērtējumos, kas tika veikti 1997. un 2007. gadā, īpašuma kopējā aprēķinātā vērtība (zemes un ēku vērtība kopā) bija attiecīgi EUR [...] un EUR [...]. Visbeidzot, NEUWOGES atgādina, ka, veicot katru vērtējumu, tika noteikta ne vien īpašuma kopējā vērtība, bet arī atsevišķi zemes gabalu vērtība (1997. gada vērtējums – EUR [...], 2007. gada vērtējums – EUR [...]) un ēku vērtība (1997. gada vērtējums – EUR [...]; 2007. gada vērtējums – EUR [...]).
- (32) Uzskatot, ka 1997. gada vērtējumā bija reāli noteikta īpašuma faktiskā vērtība attiecīgajā laikposmā (1997. un 1998. gadā), NEUWOGES apgalvo, ka, veicot salīdzināšanu, būtu jāņem vērā tikai tā cena, kuru BAVARIA faktiski samaksāja par ēkām (nevis ēku cena, kurai pieskaitīta kapitalizētā zemes nomas maksa). Tāpēc NEUWOGES apgalvo, ka saņēmusi par EUR [...] mazāku summu nekā tirgus cena attiecīgajā laikposmā (1997. un 1998. gads). Tā apgalvo arī to, ka pat tad, ja argumentācijas labad pirkuma cenai pieskaitītu parādu, kas norakstīts saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu, BAVARIA samaksātā cena joprojām būtu par 16 % mazāka nekā 2007. gadā veiktajā vērtējumā norādītā zemākā cena. NEUWOGES apgalvo, ka cena, ko samaksāja BAVARIA, bija daudz zemāka nekā tirgus cena, tāpēc neviens TED nebūtu piekritis pārdot īpašumu par šādu cenu.
- (33) Šajā saistībā NEUWOGES norāda, ka saskaņā ar Komisijas Paziņojumu par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi un ēkas⁽¹³⁾, pārdošanas cenu, kas ir par 5 % zemāka nekā neatkarīgā vērtējumā aprēķinātā, konkrētos apstākļos var uzskatīt par tirgus cenu. NEUWOGES apgalvo, ka *a contrario*, pat vispozitīvāk raugoties, cenu, kas ir vismaz par 16 % zemāka nekā vērtējumā aprēķinātā zemākā cena, nevar uzskatīt par tirgus cenu.

4.1.2.2. Kapitalizēta zemes noma

- (34) NEUWOGES apgalvo, ka, lai salīdzinātu BAVARIA samaksāto cenu ar abos vērtējumos (kur tika aprēķināta cena pilnīgām īpašumtiesībām uz ēku un zemi) – 1997. un 2007. gadā – aprēķināto cenu, nebūtu jāņem vērā kapitalizētā nomas maksa pirmajos 30 gados. Tā kā šī nomas maksa tiek maksāta par tiesībām 75 gadus izmantot zemi, nevis par īpašumtiesībām uz zemi, to nevar izmantot, lai salīdzinātu cenu, ko BAVARIA samaksāja par ēkām, un cenu, kāda bija aprēķināta kādā no abiem vērtējumiem.

4.1.2.3. Parāda norakstīšana saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu

- (35) Vēl NEUWOGES apgalvo, ka, lai BAVARIA samaksāto cenu salīdzinātu ar cenu, kas noteikta abos vērtējumos, nevar ņemt vērā atbilstīgi apstrīdētajiem līgumiem norakstīto parāda daļu EUR [...] apmērā, kas norakstīta saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu. Tas tiek pamatots ar turpmāk norādītajiem iemesliem.

— Parāda norakstīšana saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu ir priekšrocība, kuru NEUWOGES piešķirusi trešā puse (Rekonstrukcijas banka) un kura neattiecas uz pircēju. Nav pamatoti uzskatīt, ka pārdevējam būtu jāpieņem cena, kas zemāka par tirgus cenu, tikai tāpēc, ka, noslēdzot attiecīgo darījumu, viņš iegūs kādas papildu priekšrocības, kuras piešķirs trešā puse.

⁽¹³⁾ OV C 209, 10.7.1997., 3. lpp.

- BAVARIA neuzņemās pienākumus, kas noteikti saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu, kurus sākotnēji bija uzņēmusies NEUWOGES un kuru dēļ tā iegūtu atlīdzību, tādējādi samazinot pārdošanas cenu. Lai gan BAVARIA formāli uzņemās pienākumu censties pārdot vairākus dzīvokļus īrniekiem, tā faktiski privatizāciju uzticēja NEUWOGES, NEUWOGES pašai par to samaksājot, un tāpēc faktisko atbildību neuzņemās. BAVARIA neuzņemās arī risku tikt atzītai par atbildīgu gadījumā, ja privatizācijas centieni nebūtu veiksmīgi.
- Tā kā parāda norakstīšana bija saistīta ar NEUWOGES pienākumu privatizēt 15 % dzīvokļu, bet darījums ar BAVARIA attiecās tikai uz 20 % no kopējā privatizācijas pienākuma, faktiski (pretēji matemātiskiem aprēķiniem) nav iespējams nodalīt to norakstītā parāda daļu, kura bija iespējama noslēgtā darījuma dēļ. Proti, ja NEUWOGES neizpildītu savu privatizācijas pienākumu, tā, veicot darījumu ar BAVARIA, nesāņemtu priekšrocības, kas paredzētas Likumā par mantota parāda samazināšanu.
- Labākajā gadījumā, veicot pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, NEUWOGES mantotā parāda samazināšanas fondā būtu jānovirza salīdzinoši neliela ieņēmumu procentuālā daļa (45 %, nevis 50 % vai 55 %), savukārt, nenoslēdzot līgumu un meklējot citu pircēju, tai būtu fondā jānovirza lielāka pārdošanas darījumā gūto ieņēmumu daļa.
- Jebkurā gadījumā NEUWOGES apgalvo, ka savu privatizācijas pienākumu ir izpildījusi 165 % apmērā, tāpēc arī tad, ja darījums ar BAVARIA nebūtu noticis, norakstītā parāda summa būtu apstiprināta.

4.1.2.4. Modernizācija

- (36) Vēl NEUWOGES apgalvo, ka, tā kā ēku īpašniece bija BAVARIA un tādējādi arī vienīgā modernizācijas priekšrocību ieguvēja, NEUWOGES nav guvusi labumu no privatizācijas, ko veica BAVARIA.

4.1.2.5. Piedāvājumu iesniegšanas process

- (37) NEUWOGES apgalvo, ka ierobežoto piedāvājumu iesniegšanas procesu, kas tika īstenots 1997. gadā, nevar uzskatīt par norādi, ka BAVARIA faktiski samaksātā cena bija tirgus cena. Tā apgalvo, ka piedāvājumu iesniegšanas process nebija atklāts, pārredzams, bez nosacījumiem un nediskriminējošs, tāpēc tas nav pietiekams pierādījums tirgus vērtības noteikšanai.

4.1.3. Vispārējais pārvaldības līgums

- (38) NEUWOGES apgalvo, ka neviens līdzīga lieluma TED līdzīgā situācijā nebūtu noslēdzis vispārējo pārvaldības līgumu, jo jau sākotnēji bija skaidrs, ka līgums radītu ievērojamus zaudējumus. Proti, NEUWOGES apgalvo, ka zaudējumi bija paredzami jau pašā sākumā, jo līgumā izmantotie aprēķini bija pamatoti ar pieņēmumu par Neibrandenburgas īres tirgus attīstības tendencēm, kas viennozīmīgi bija pārāk optimistiskas. NEUWOGES arī apgalvo, ka vairāki, kā apgalvots, līdzīgi līgumi, kurus BAVARIA iesniedza salīdzināšanai, nevar pierādīt administratīvā līguma atbilstību tirgus nosacījumiem; NEUWOGES šo acīmredzami neizdevīgo līgumu pieņēma tikai politisku iemeslu dēļ, kuri nav būtiski, piemērojot TED kritēriju.

4.1.3.1. Vispārējais pārvaldības līgums saistībā ar tirgus prognozēm

- (39) NEUWOGES apgalvo, ka vispārējā pārvaldības līguma galvenie noteikumi – fiksēta mēneša nomas likme, kas katru gadu tiek palielināta par [...] %, neindeksēta sākotnējo izmaksu samazināšana par aptuveni [...] % (tostarp [...] % īres ieņēmumu zaudējuma risks), kā arī līguma darbības 30 gadu periods – nav nosacījumi, kādiem būtu piekritis TED. Proti, NEUWOGES izvirza šādus argumentus:

— tā kā īres ieņēmumu zaudējuma risks noteikts tikai [...] % apmērā no kopējiem īres ieņēmumiem, tas rada NEUWOGES finansiālu risku, ka nebūs iespējams panākt izmantošanas rādītāju vismaz [...] % apmērā,

— fiksētās nomas maksas indeksēšana [...] % apmērā gadā NEUWOGES nozīmē finansiālu risku, proti, tā nevarēs palielināt gada īres maksu tādā apmērā, kāds atbilst šai likmei,

— tas, ka izmaksas netiek indeksētas atsevišķi, NEUWOGES nozīmē finansiālu risku, proti, var palielināties administrēšanas un uzturēšanas izmaksas, un, palielinot īres maksu tikai par [...] % gadā, iespējams, varētu kompensēt izmaksu palielināšanos,

— šie finansiālie riski ir ievērojami, ņemot vērā ilgo līguma darbības periodu (30 gadi).

- (40) NEUWOGES apgalvo, ka jau sākotnēji bijis skaidrs, ka šie riski būs un radīs ievērojamus zaudējumus un ka tāpēc neviens TED nebūtu noslēdzis šādu līgumu. NEUWOGES uzskata, ka TED būtu noslēdzis tikai tādu līgumu, kas

būtu ienesīgs vai vismaz neradītu zaudējumus. *NEUWOGES* skaidro, ka administratīvais līgums varētu būt ienesīgs tikai tad, ja būtu pamatoti pieņemti, ka faktiski tiks izīrēts liels skaits dzīvokļu, īres maksa gadā palielināsies par [...] % un tiks gūti pastāvīgi ienākumi. *NEUWOGES* apgalvo, ka līguma noslēgšanas brīdī tomēr jau bijis skaidrs – izīrēto dzīvokļu vidējo skaitu [...] % apmērā nebūs iespējams sasniegt, īres maksu gadā vismaz par [...] % nebūs iespējams palielināt, bet administrēšanas un uzturēšanas izmaksas līguma darbības laikā nenovēršami palielināsies. Lai pamatotu šos apgalvojumus, *NEUWOGES* atsaucas uz iedzīvotāju skaita prognozēto samazināšanos un Neibrandenburgas nekustamo īpašumu tirgu, paskaidrojot, ka, ņemot vērā minētos apstākļus, zaudējumi bija paredzami jau līguma noslēgšanas brīdī. Tā kā Neibrandenburgas iedzīvotāju skaits jau bija samazinājies pirms apstrīdēto līgumu noslēgšanas, vismaz no 1995. gada bija ievērojams dzīvokļu pārpalikums, turklāt nepievilcīgās dzīvokļu blokmājas, kas bija līguma priekšmets, bija vismazāk apdzīvotas un tajās bija viszemākā īres maksa.

- (41) *NEUWOGES* uzskata, ka TED savus aprēķinus būtu pamatojis ar daudz pesimistiskākām prognozēm, piemēram, prognozēto īres maksas paaugstināšanu gadā no [...] % līdz [...] %, īres ieņēmumu zaudējuma risku [...] % apmērā un izmaksu indeksāciju [...] % apmērā. *NEUWOGES* iesniegtajā *ex post* naudas plūsmas analizē, kas sagatavota 2012. gadā, redzams, ka, pamatojoties uz šiem pieņēmumiem, saistībā ar administratīvo līgumu paredzamā naudas plūsma varēja būt EUR [...] nominālā izteiksmē un EUR [...] pēc diskontēšanas⁽¹⁴⁾. *NEUWOGES* apgalvo, ka šī summa uzskatāma par valsts atbalstu, ko saņēmusi BAVARIA. Ir iesniegti arī vairāki šīs naudas plūsmas analīzes varianti, kur redzams, ka pat tad, ja piepildītos visoptimistiskākie pieņēmumi, kopējā naudas plūsma tomēr būtu bijusi negatīva. Tikai izdarot pilnīgi nerealus pieņēmumus, varētu paredzēt, ka administratīvais līgums būs ienesīgs (vidējais brīvo dzīvokļu rādītājs – [...] %, īres maksas palielinājums gadā – [...] %, bet izmaksu palielinājums – [...] %).

4.1.3.2. Salīdzināšanai iesniegtie līgumi

- (42) *NEUWOGES* nepiekrīt, ka konkrēti līgumi par līdzīgiem darījumiem (līgums [...] ⁽¹⁵⁾, [...] ⁽¹⁶⁾ un [...] ⁽¹⁷⁾) var pierādīt administratīvā līguma atbilstību tirgus nosacījumiem. Noraidot pieņēmumu par šo līgumu salīdzināmību, *NEUWOGES* apgalvo, ka šiem līgumiem un administratīvajam līgumam atšķirīgi ir šādi būtiski aspekti.

— Tā kā nav iesniegti pierādījumi, ka ekonomiskā situācija un nākotnes perspektīvas šajās pilsētās (kurās ir nekustamie īpašumi, uz ko attiecas salīdzināšanai iesniegtie līgumi) un Neibrandenburgā ir pietiekami līdzīgas, nevar pieņemt, ka šie līgumi kopumā varētu būt salīdzināmi.

— Nomas maksas indeksācijas likme salīdzināšanai iesniegtajos līgumos ievērojami atšķiras no administratīvajā līgumā noteiktās (t. i., 1,0 %–1,5 %).

— Nevienu no salīdzināšanai iesniegtajiem līgumiem nevar izmantot salīdzināšanai, jo katrā gadījumā apstākļi ir atšķirīgi ([...] – mazāk apgrūtināši uzturēšanas pienākumi; [...] – nevis dzīvokļi, bet komercplatības, kurām līguma noslēgšanas brīdī neizmantošanas rādītājs bija 0 %; [...] – nekustamie īpašumi izaugsmes reģionā).

- (43) *NEUWOGES* uzskata, ka salīdzināšanai iesniegtie līgumi tieši pierāda administratīvā līguma neatbilstību – nevis atbilstību – tirgus nosacījumiem, jo tajos paredzēti mazāk apgrūtināši noteikumi, lai gan attiecīgajiem īpašumiem bija labākas ekonomiskās izredzes.

4.1.3.3. Politiskie iemesli

- (44) *NEUWOGES* apgalvo, ka administratīvais līgums, lai gan bija acīmredzami neizdevīgs, noslēgts politisku iemeslu dēļ. *NEUWOGES* norāda, ka iemeslus, kuru dēļ valsts iestāde piešķir valsts atbalstu, nevar izmantot, lai novērtētu piešķiršanas likumību, un apgalvo, ka tieši politiskie iemesli pierāda, ka ekonomiskie apsvērumi nebija noteicošais faktors. Konkrētāk *NEUWOGES* apgalvo, ka administratīvais līgums noslēgts šādu iemeslu dēļ:

— intensīva politiska ietekme – veicināt bijušās Austrumvācijas vietējām mājokļu sabiedrībām piederošo dzīvokļu modernizāciju un privatizāciju,

— modernizējot un privatizējot dzīvokļus Neibrandenburgas pilsēta cerēja apturēt iedzīvotāju skaita pastāvīgo samazināšanos,

⁽¹⁴⁾ *NEUWOGES* aprēķini pamatoti ar 5 % diskonta likmi.

⁽¹⁵⁾ Vispārējais pārvaldības līgums, kas 1997. gada 19. decembrī noslēgts ar [...].

⁽¹⁶⁾ Vispārējais pārvaldības līgums un īres garantijas līgums, kas 1998. gada 13. augustā noslēgts ar [...].

⁽¹⁷⁾ Vispārējais pārvaldības līgums un īres garantijas līgums, kas 1999. gada 1. decembrī noslēgts ar nekustamo īpašumu attīstīšanas sabiedrību [...].

— noslēdzot administratīvo līgumu, kas papildināts ar līgumu par kopēju fiksētu summu, Neibrandenburgā tika saglabāts augsts ieguldījumu līmenis, kura pazemināšanās ievērojami ietekmētu vietējo bezdarba rādītāju.

4.1.4. Alternatīvi risinājumi

- (45) Visbeidzot NEUWOGES apgalvo, ka apstrīdēto līgumu vietā TED būtu izvēlēties alternatīvus risinājumus.
- (46) Pirmkārt, NEUWOGES norāda, ka izdevīgāka būtu tieša pārdošana, jo tā tiktu gūta peļņa, toties jau sākumā bija paredzams, ka administratīvais līgums radīs zaudējumus. Tā apgalvo, ka īpašumu (ēkas un zemi) varēja pārdot par vērtējumā noteikto cenu vai pat vēl augstāku cenu. Pat tādā gadījumā, ja pircējs būtu tikai iegādājies zemi un nojaucis ēkas, šāda pārdošana būtu bijusi daudz rentablāka. Šāds novērtējums būtu tāds pats arī tad, ja tiktu ņemta vērā saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu norakstītā parāda summa, jo NEUWOGES būtu varējusi mēģināt izpildīt savas saistības, privatizējot citas ēkas, un tādā gadījumā pat bez norakstītās parāda summas pārdošana būtu bijusi daudz rentablāka nekā pārdošanas un atpakaļnomas darījums. NEUWOGES apgalvo, ka šo alternatīvu neizmantošanas iemesli ir NEUWOGES politiskās saistības.
- (47) Otrkārt, NEUWOGES vēl apgalvo, ka TED būtu arī izvēlēties pats finansēt mazāk apjomīgu modernizāciju, turpināt izīrēt nemodernizētus dzīvokļus vai ēkas nojaukt. Šo alternatīvu neizmantošanas iemesli atkal ir NEUWOGES politiskās saistības.
- (48) Visbeidzot NEUWOGES apgalvo, ka tad, ja būtu pieņemts lēmums par modernizāciju, NEUWOGES daudz rentablāk būtu finansēt šos darbus, izmantojot citus līdzekļus. Piemēram, varētu saņemt aizdevumu, kuru nodrošinātu Neibrandenburgas pilsētas garantija, tāpēc aizdevuma nosacījumi būtu daudz izdevīgāki nekā darījumā ar BAVARIA.

4.1.5. Valsts līdzekļi un attiecināmība

- (49) NEUWOGES uzskata, ka iespējamās priekšrocības tika piešķirtas no valsts līdzekļiem un ir attiecināmas uz valsti.
- (50) Pirmkārt, NEUWOGES norāda, ka Neibrandenburgas pilsētai, kas bija vienīgā akcionāre ar noteicošu ietekmi tās uzraudzības padomē, bija dominējoša ietekme uz NEUWOGES. Ņemot vērā šo ietekmi, iespējamie zaudējumi, ko radīja pārdošanas un atpakaļnomas darījums, uzskatāmi par negūtiem valsts līdzekļiem.
- (51) Otrkārt, NEUWOGES apgalvo, ka šajā gadījumā saskatāmi visi attiecināmības rādītāji. Tā norāda, ka Neibrandenburgas pilsētai NEUWOGES bija plašas kontroles iespējas, ka NEUWOGES bija ārkārtīgi svarīgi ievērot pilsētas intereses, ka apstrīdētais darījums tika noslēgts politisku iemeslu dēļ un ka pierādījumi liecina – Neibrandenburgas pilsēta pieņēma noteicošo lēmumu pārdošanas un atpakaļnomas darījumā.

4.2. BAVARIA

- (52) BAVARIA noraida NEUWOGES argumentus, apgalvojot, ka apstrīdētie līgumi bija parasti tirgus darījumi, kas tai neradīja priekšrocības, un tāpēc nav uzskatāmi par valsts atbalstu. Pirmkārt, BAVARIA apgalvo, ka apstrīdētie līgumi uzskatāmi par ekonomisku vienību (4.2.1. punkts); otrkārt, šie līgumi kopumā nav tādi, kādus nebūtu noslēdzis TED (4.2.2. punkts); treškārt, BAVARIA apgalvo, ka NEUWOGES izvirzītās alternatīvas nebūtu daudz izdevīgākas NEUWOGES (4.2.3. punkts); visbeidzot BAVARIA norāda, ka nav notikusi ar valsti saistītu līdzekļu nodošana (4.2.4. punkts).

4.2.1. Apstrīdēto līgumu kopīga vai atsevišķa novērtēšana

- (53) BAVARIA apgalvo, ka apstrīdētie līgumi jāuzskata par vienotu veselumu un tos nevar izvērtēt savstarpēji nesaistīti. Ēku pārdošana un pēc tam atpakaļnomāšana ir divas neatkarīgas viena darījuma daļas. BAVARIA uzsver, ka darījums piedāvāts kā kopums un ka NEUWOGES to par tādu arī uzskatījusi, ko pierāda iekšējais protokols, kur dokumentēts NEUWOGES lēmuma pieņemšanas process.
- (54) Tāpēc – kā apgalvo BAVARIA – TED kritērijs jāpiemēro darījumam kopumā, nevis katram līgumam atsevišķi.

4.2.2. Darījums neradīja priekšrocības BAVARIA

- (55) BAVARIA apgalvo, ka priekšrocību iespējamību noliedz jau tas vien, ka NEUWOGES rīkoja piedāvājumu iesniegšanas procesu (lai gan ierobežotā mērā), lai izpētītu tirgu. Ir skaidrs, ka nav iemesla apšaubīt to, ka NEUWOGES izvēlējās ekonomiski visizdevīgāko no pieejamiem piedāvājumiem.

- (56) BAVARIA uzskata, ka, lai neatkarīgi no piedāvājumu iesniegšanas procesa noteiktu, vai TED būtu iesaistījies šādā darījumā, ir jāņem vērā NEUWOGES konkrētā situācija. NEUWOGES bija vajadzīgs gan kapitāls, gan jāveic dzīvokļu modernizācija, lai tos privatizētu (vienlaikus saglabājot mērenu īres maksu), kā arī jāpanāk parāda norakstīšana saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu. Ņemot vērā minētos faktorus, BAVARIA uzskata, ka tādos pašos apstākļos TED arī būtu iesaistījies minētajā darījumā.
- (57) Attiecībā uz administratīvā līguma noteikumiem un risku, kas saistīts ar negaidīti sliktām Neibrandenburgas nekustamo īpašumu tirgus attīstības tendencēm (piemēram, brīvo dzīvokļu skaits lielāks, nekā paredzēts, u. tml.), BAVARIA apgalvo, ka risks, ko radītu nespēja sasniegt vēlamo īres un izīrēšanas rādītāju netika uzspiests NEUWOGES, bet drīzāk NEUWOGES saglabāja šo risku. Ja NEUWOGES nebūtu noslēgusi darījumu ar BAVARIA, tai būtu jāuzņemas arī sekas, ko radītu Neibrandenburgas nekustamo īpašumu tirgus negaidīti sliktās attīstības tendences.
- (58) Attiecībā uz konkrētiem administratīvā līguma noteikumiem BAVARIA norāda, ka nomas maksas aprēķināšanai izmantotā vidējā īres maksa par m² faktiski bija neliela zemāka par prognozēamo, ņemot vērā attiecīgo īres maksas tabulu Neibrandenburgā. Vēl BAVARIA uzsver, ka tajā pašā īres maksas tabulā bija vērojams, ka pēc 2000. gada 1. janvāra īres maksa palielināsies, tāpēc prognozes par īres maksas paaugstināšanos par [...] % gadā nemaz nebija nereālas.
- (59) Attiecībā uz zemes nomas un pārdošanas līgumu BAVARIA uzsver, ka 1997. un 2007. gada vērtējumus nevar salīdzināt tieši, jo vērtējumi attiecās uz tiešu pārdošanu, toties zemes nomas un pārdošanas līgums, lai gan ietvēra ēku pārdošanu, attiecās tikai uz zemes gabala iznomāšanu. Tā kā zemes īpašnieks joprojām bija NEUWOGES, vērtējumos norādīto zemes gabala vērtību nevar ņemt vērā. Vēl BAVARIA apgalvo, ka jebkurā gadījumā vērtējumiem nav tālākas nozīmes, jo tajos bija noteikta tikai īpašuma teorētiskā vērtība, nevis faktiskā tirgus vērtība.
- (60) BAVARIA arī apgalvo, ka nav jāņem vērā norakstītā parāda daļa, kas bija iespējama, veicot darījumu. Tā apgalvo, ka viens no NEUWOGES mērķiem, veicot apstrīdēto darījumu, bija panākt šo parāda norakstīšanu saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu.
- (61) BAVARIA uzskata arī, ka, neņemot vērā zemes nomas un pārdošanas līguma un administratīvā līguma konkrētos nosacījumus, jāņem vērā priekšrocības, ko NEUWOGES ieguva, noslēdzot līgumu par kopēju fiksētu summu. BAVARIA apgalvo – NEUWOGES uzstājusi, ka īpašumu modernizācija jāuztic tās meitasuzņēmumam BRG, labi zinot, ka NEUWOGES saņems visus BRG gūtus ieņēmumus (taču būs atbildīga arī par visu zaudējumu segšanu). Tāpēc peļņa, kas gūta, noslēdzot līgumu ar BRG, EUR [...] attiecīgi jāņem vērā kā NEUWOGES peļņa.
- (62) Visbeidzot, attiecībā uz pārdošanas un atpakaļnomas modeļa loģisko pamatojumu BAVARIA apgalvo, ka ir pašsaprotami, ka NEUWOGES bija jāatmaksā BAVARIA sākotnējā ieguldījuma summa ar procentiem. BAVARIA atsauca uz NEUWOGES iekšējo lēmuma pieņemšanas procesu, lai parādītu, ka NEUWOGES ļoti labi apzinājās, ka nomas maksas mērķis bija atmaksāt BAVARIA sākotnējā ieguldījuma summu.

4.2.3. Alternatīvi risinājumu

- (63) Attiecībā uz alternatīvām, kuras izvirza NEUWOGES un kuras, kā uzskata NEUWOGES, būtu ekonomiski daudz izdevīgākas, BAVARIA norāda, ka minētās alternatīvas vai nu nebija faktiski pieejamas, vai nebija daudz izdevīgākas. Pirmkārt, attiecībā uz iespējamo variantu par tiešo pārdošanu īrniekiem BAVARIA apgalvo – ir ļoti maz ticams, ka NEUWOGES būtu izdevies pārdot nmodernizētus dzīvokļus un ka tajā pašā laikā tai nebija līdzekļu vajadzīgās modernizācijas finansēšanai. Otrkārt, attiecībā uz modernizācijas finansēšanu, izmantojot aizdevumu, BAVARIA apgalvo, ka NEUWOGES būtu visi tie paši riski un izmaksas, kādi tai bija darījumā ar BAVARIA. Turklāt modernizētu dzīvokļu pārdošana vai nu tieši īrniekiem, vai komercpircējam nebūtu pievilcīga alternatīva, jo, saņemot augstāku maksu, NEUWOGES būtu jānovirza ievērojama procentuālā daļa mantotā parāda samazināšanas fondā.

4.2.4. Valsts resursi un attiecināmība

- (64) Visbeidzot BAVARIA norāda, ka darījumā nav izmantoti valsts līdzekļi un tas nav saistāms ar valsti. Proti, tā apgalvo, ka NEUWOGES ir parasta sabiedrība, kura ir privāttiesību subjekts, kas ne tieši, nedz netieši nesaņem valsts līdzekļus. Vispārējā kontrole uzraudzības padomē, kurā pārsvarā ir Neibrandenburgas pilsētas pārstāvji, nav pietiekams iemesls, lai minēto darījumu saistītu ar valsti. NEUWOGES arguments, ka Neibrandenburgas pilsēta politisku iemeslu dēļ mudinājusi NEUWOGES noslēgt šo darījumu, nav ticams.

4.3. NEIBRANDENBURGAS PILSĒTA

- (65) Neibrandenburgas pilsēta – NEUWOGES īpašniece – apgalvo, ka apstrīdētie līgumi ietver valsts atbalstu. Lai gan pilsēta apstiprina NEUWOGES izvirzītos argumentus, tā iesniegusi savu nostāju vairākos jautājumos.

4.3.1. Priekšrocības

- (66) Pirmkārt, Neibrandenburga uzskata, ka zemes nomas un pārdošanas līgums un administratīvais līgums jāvērtē atsevišķi, jo līgumslēdzējas puses tos rūpīgi nošķirušas gan juridiskā, gan ekonomiskā ziņā. Otrkārt, Neibrandenburga atsaucas uz NEUWOGES argumentiem attiecībā uz pilsētas iedzīvotāju skaita prognozēto samazināšanos, ko TED būtu ņēmis vērā. Neibrandenburga uzsver arī to, ka TED būtu skaidri paredzējis lielo brīvo dzīvokļu skaitu. Treškārt, Neibrandenburga uzskata, ka modernizācija, kuras izpildi uzdevusi BAVARIA, bija tik vienkārša, ka neattaisnoja cerības uz lielo izīrēto dzīvokļu skaitu un lielu īres maksas palielinājumu.
- (67) Turklāt Neibrandenburga noraida pārējos BAVARIA argumentus. Proti, tā apgalvo, ka nevar uzskatīt – piedāvājumu iesniegšanas process pierāda, ka BAVARIA piedāvājums bija vislabākais tirgū pieejamais piedāvājums. Jebkurā gadījumā tā apgalvo, ka TED nebūtu pieņēmis BAVARIA piedāvājumu arī tad, ja tas patiešām būtu bijis vislabākais tirgū pieejamais piedāvājums. Attiecībā uz iespējamajām alternatīvām Neibrandenburga būtībā piekrīt NEUWOGES izvirzītajiem argumentiem. Attiecībā uz vērtējumu un BAVARIA argumentu, ka īpašumu nebūtu iespējams pārdot par aprēķināto cenu, Neibrandenburga apgalvo, ka, tā kā vairs nav iespējams pārliecināties, par kādu cenu NEUWOGES būtu varējusi faktiski pārdot īpašumu tirgū 1998. gadā, vērtējums jāizmanto kā norāde uz tirgus cenu attiecīgajā periodā.

4.3.2. Valsts resursi un attiecināmība

- (68) Neibrandenburgas pilsēta apgalvo, ka minētais darījums saistīts ar pilsētu, jo tai bija ievērojama ietekme uz NEUWOGES kopumā un uz pārdošanas un atpakaļnomas darījumu konkrēti.
- (69) Būdamā šīs sabiedrības vienīgā akcionāre, Neibrandenburgas pilsēta apgalvo, ka tai bijusi pilnīga ietekme NEUWOGES. Proti, NEUWOGES vadībai bija jāievēro pilsētas norādījumi. Turklāt astoņi no desmit NEUWOGES uzraudzības padomes locekļiem ir pilsētas pārstāvji, tādējādi pilsētai ir vēl viens kontroles mehānisms. Neibrandenburgas pilsētai faktiski saskaņā ar Likumu par pašvaldībām bija juridisks pienākums nodrošināt atbilstīgu ietekmi sabiedrībā NEUWOGES.
- (70) Attiecībā uz apstrīdēto darījumu Neibrandenburgas pilsēta apgalvo, ka tai ne vien bija kontroles iespējas, bet tā arī šīs iespējas faktiski izmantoja minētajā darījumā. Neibrandenburga uzskata, ka cita starpā uzraudzības padomes sanāksmes protokolā redzama pilsētas pārstāvju ciešā iesaistīšanās un ka pirms darījuma noslēgšanas bija vajadzīgs uzraudzības padomes lēmums. Attiecībā uz darījuma noteikumiem Neibrandenburga apgalvo, ka pilsēta pieprasījusi ievērot pašvaldības politikas intereses.

- (71) Nobeigumā Neibrandenburgas pilsēta apgalvo, ka pilsētas ietekmi uz pārdošanas un atpakaļnomas darījumu un tās atbildību par šo darījumu apstiprina fakti, tāpēc minētais darījums jāsaista ar pilsētu.

4.4. BERLĪNES FEDERĀLĀ ZEME

- (72) Berlīnes federālā zeme, kas cieši saistīta ar BAVARIA⁽¹⁸⁾, apgalvo, ka apstrīdētie līgumi neietver valsts atbalsta elementu un ka BAVARIA netika radītas priekšrocības.

4.4.1. Priekšrocības

- (73) Pirmkārt, Berlīne apgalvo, ka apstrīdētie līgumi jāvērtē kā viens darījums, jo tie veido pārdošanas un atpakaļnomas darījuma daļas, kas viena otru savstarpēji papildina. Berlīne apgalvo, ka arī NEUWOGES rīkojusies tāpat.
- (74) Attiecībā uz TED kritēriju Berlīne apgalvo, ka, ņemot vērā NEUWOGES ekonomisko stāvokli attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā) un veicamā darījuma veidu (privatizācija atbilstīgi Likumam par mantota parāda samazināšanu, lai nodrošinātu parāda norakstīšanu, modernizāciju un dzīvokļu pastāvīgu pārvaldību, kā arī mērenas īres maksas saglabāšanu), BAVARIA piedāvāja samērīgu risinājumu.

⁽¹⁸⁾ Sk. 12. apsvērumu.

- (75) Konkrētāk attiecībā uz zemes nomas un pārdošanas līgumu Berlīne, pirmkārt, apgalvo, ka NEUWOGES īstenotais piedāvājumu iesniegšanas process pierāda, ka NEUWOGES uzskatījusi BAVARIA piedāvājumu par vislabāko tirgū pieejamo piedāvājumu attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā). Otrkārt, tā apgalvo, ka jāņem vērā parāda daļa, kas norakstīta saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu, jo šajā likumā noteiktais privatizācijas pienākums bija NEUWOGES galvenais nolūks. Treškārt, Berlīne uzsver, ka NEUWOGES bija ekonomiski ieinteresēta pārdot īpašumu par salīdzinoši zemu cenu (pārdodot nemodernizētas ēkas, uzliekot pienākumu tās modernizēt, nevis pašai veikt modernizāciju un pēc tam ēkas pārdot), jo zemāka cena nozīmēja, ka mantotā parāda samazināšanas fondā būs jāiemaksā mazāka summa.
- (76) Attiecībā uz administratīvo līgumu Berlīne, pirmkārt, apgalvo, ka salīdzināšanai iesniegtie līgumi parāda, ka ne līguma darbības ilgums, nedz nomas maksas indeksācija par [...] % gadā nebija neparasta parādība. Otrkārt, indeksācija ir pamatota, ņemot vērā vidējo inflācijas līmeni attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā). Treškārt, īres maksa par m² atbilda Neibrandenburgā piemērojamām īres maksas tabulām.

4.4.2. Valsts resursi un attiecināmība

- (77) Tāpat kā BAVARIA Berlīnes federālā zeme apgalvo, ka Neibrandenburgas pilsēta nav finansējusi NEUWOGES. Tieši pretēji – tā apgalvo, ka NEUWOGES bija pieejami tikai savā saimnieciskajā darbībā gūtie ieņēmumi, kurus pašvaldības iestādēm nebija iespēju kontrolēt.
- (78) Attiecībā uz attiecināmību Berlīne uzskata, ka nebūtu ticams apgalvojums, ka Neibrandenburgas pilsēta pieņemusi lēmumu piešķirt atbalstu Berlīnes nekustamo īpašumu fondam, nodarot kaitējumu savai vietējai mājokļu sabiedrībai. Vēl tā apgalvo, ka nav pietiekamu norāžu, ka Neibrandenburgas pilsēta būtu noslēgusi līgumus, kurus varētu saistīt ar pilsētu.

5. OFICIĀLAS IZMEKLĒŠANAS PROCEDŪRAS SĀKŠANAS IEMESLI

- (79) Lēmumā par oficiālas izmeklēšanas sākšanu Komisija pauda sākotnējo nostāju attiecībā uz vairākiem jautājumiem un aicināja ieinteresētās personas iesniegt informāciju par trim konkrētiem jautājumiem.
- (80) Pirmkārt, Komisija sākotnēji pieņēma, ka zemes nomas un pārdošanas līgums un administratīvais līgums jāvērtē kā kopums, nenošķirot abus līgumus, jo abi bija nekustamā īpašuma pārdošanas un atpakaļnomas darījuma neatņemama daļa⁽¹⁹⁾. Tā secināja, ka iespējamo ekonomisko priekšrocību novērtējums tāpēc bija pamatots ar NEUWOGES iespējamajiem ieņēmumiem pēc zemes nomas un pārdošanas līguma un administratīvā līguma noslēgšanas 1998. gadā⁽²⁰⁾.
- (81) Proti, attiecībā uz zemes nomas un pārdošanas līgumu Komisija izvirzīja divus jautājumus:
- pirmkārt, jāprecizē, vai novērtējumā būtu jāņem vērā parāda daļa, kas norakstīta saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu⁽²¹⁾,
 - otrkārt, Komisija vēlējās saņemt papildu informāciju par 1997. un 2007. gadā veikto vērtējumu atšķirībām, jo bez papildu precizējumiem nav iespējams konstatēt, kurā no šiem vērtējumiem bija aprēķināta īpašuma faktiskā vērtība 1997./1998. gadā (ja tā vispār bija noteikta)⁽²²⁾.
- (82) Attiecībā uz administratīvo līgumu Komisija, pirmkārt, sprieda, ka salīdzināšanai iesniegtajos līgumos bija redzams, ka nosacījumi, par kuriem vienojās NEUWOGES un BAVARIA, attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā) nebija tirgū neparasti⁽²³⁾. Otrkārt, Komisija apgalvoja – NEUWOGES īstenotais piedāvājumu iesniegšanas process, lai gan nebija plašs, pierāda, ka NEUWOGES varēja iepazīties ar stāvokli tirgū un pieņemt ekonomiski pamatotu lēmumu⁽²⁴⁾. Treškārt, Komisija norādīja, ka līgumā saskaņotā īres maksa 2008. gada faktiski atbilda vidējai īres maksai attiecīgajā pilsētas daļā 2008. gadā vai bija tikai nedaudz zemāka par šo līmeni⁽²⁵⁾.
- (83) Lai gan visi minētie fakti norādīja, ka jāsecina – administratīvais līgums atbilda parastiem tirgus nosacījumiem –, Komisija lūdza papildu informāciju par nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku faktiskajām prognozēm 1998. gadā, lai attiecīgos argumentus izvērtētu padziļināti⁽²⁶⁾.

⁽¹⁹⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 46. apsvērums.

⁽²⁰⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 47. apsvērums.

⁽²¹⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 55. apsvērums.

⁽²²⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 56. apsvērums.

⁽²³⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 60. apsvērums.

⁽²⁴⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 62. apsvērums.

⁽²⁵⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 64. apsvērums.

⁽²⁶⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 66. apsvērums.

- (84) Visbeidzot Komisija izvērtēja NEUWOGES iesniegto naudas plūsmas analīzi un galu galā secināja, ka metodikas nepilnību dēļ ar šo analīzi nevar pierādīt, ka BAVARIA radītas ekonomiskas priekšrocības ⁽²⁷⁾.
- (85) Tāpēc Komisija lēma, ka, pamatojoties uz iesniegto informāciju, nevar pierādīt, ka BAVARIA radītas ekonomiskas priekšrocības ⁽²⁸⁾. Tomēr tā norādīja, ka vēlas veikt dalībnieku argumentu rūpīgāku analīzi, un aicināja visas ieinteresētās personas iesniegt noderīgu papildinformāciju ⁽²⁹⁾.

6. TIESVEDĪBAS VALSTS TIESAS

- (86) Rostokas apgabaltiesa 2008. gada 28. novembrī pasludināja spriedumu pirmās instances tiesas tiesvedībā BAVARIA un NEUWOGES lietā. BAVARIA ierosināja tiesvedību, jo, sākot no 2006. gada oktobra, NEUWOGES atteicās maksāt ikmēneša nomas maksu, par kuru bija notikusi vienošanās administratīvajā līgumā, apgalvojot, ka līgums nav spēkā, jo tas saistīts ar nelikumīgu valsts atbalstu.
- (87) Savā spriedumā Rostokas apgabaltiesa secināja, ka zemes nomas un pārdošanas līgums un administratīvais līgums jāskata kā kopums, nevis katrs atsevišķi, jo abi šie līgumi ir viena un tā paša pārdošanas un atpakaļnomas darījuma daļas ⁽³⁰⁾.
- (88) Attiecībā uz zemes nomas un pārdošanas līgumu Rostokas apgabaltiesa vispirms aprēķināja zemes nomas gada maksu 30 līguma darbības gados; šī summa bija [...] % gadā. Tiesa secināja, ka šo summu nevarēja uzskatīt par neatbilstīgi zemu atlīdzību, jo NEUWOGES zemes nomas maksu par pirmajiem 30 gadiem saņēma avansā un varēja šos līdzekļus izdevīgi ieguldīt; tas nebūtu iespējams, ja nomas maksa tiktu maksāta par katru gadu atsevišķi. ⁽³¹⁾
- (89) Vēl Rostokas apgabaltiesa apstiprināja, ka pilnīgi jāņem vērā norakstītā parāda daļa, kas bija iespējama, NEUWOGES noslēdzot pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, jo minētais darījums izveidoja nosacījumus, saskaņā ar kuriem varēja piemērot parāda norakstīšanu ⁽³²⁾. Ja norakstīto parāda daļu pieskaita ēku pirkuma cenai, iegūtais skaitlis ir tikai par 16 % mazāks nekā ēku vērtība, kas norādīta 2007. gada vērtējumā, un tāpēc nav nesamērīgs attiecībā pret ēku vērtību ⁽³³⁾. Visbeidzot tiesa apstiprināja, ka zemāka pirkuma cena bija izdevīga NEUWOGES, jo zemāka pirkuma cena samazināja BAVARIA kopējā ieguldījuma apmēru un attiecīgi – nomas maksas apmēru ⁽³⁴⁾. Vēl tiesa sprieda, ka zemāka pirkuma cena bija izdevīgāka arī tādēļ, ka NEUWOGES iemaksu apmērs mantota parāda samazināšanas fondā bija atkarīgs no pārdošanas darījumā iegūtās cenas ⁽³⁵⁾.
- (90) Attiecībā uz administratīvo līgumu Rostokas apgabaltiesa, pirmkārt, uzskatīja, ka darījumos ar nekustamo īpašumu 30 gadi nav neparasti ilgs līguma darbības termiņš ⁽³⁶⁾. Otrkārt, tā uzskatīja, ka līgumā sākotnēji noteiktā īres maksa EUR [...] par m² nebija neatbilstīga, salīdzinot ar vidējo īres maksu līdzīgās ēkās attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā) ⁽³⁷⁾. Vēl Rostokas apgabaltiesa konstatēja, ka nomas maksas palielināšana katru gadu par [...] % bija pamatota, ņemot vērā vidējos inflācijas rādītājus no 1970. gada līdz 1998. gadam (t. i., 3,52 % gadā) ⁽³⁸⁾. Turklāt tiesa norādīja, ka īres maksas attīstības tendences attiecīgajā pilsētas daļā pirmajos 10 līguma darbības gados kopumā atbilda īres maksas palielinājumam, kas bija paredzēts līgumā. Treškārt, tiesa secināja, ka administrēšanas un uzturēšanas izmaksas aprēķinātas atbilstīgi piemērojamo tiesību aktu noteikumiem un neliecina par priekšrocībām BAVARIA ⁽³⁹⁾.
- (91) Attiecībā uz neizīrēšanas risku [...] % apmērā Rostokas apgabaltiesa uzskatīja, ka jebkurā nomāšanas gadījumā nomātājam jāuzņemas risks, ka nomāto objektu varētu neizdoties izmantot paredzētajam mērķim ⁽⁴⁰⁾. Tiesa šo secinājumu pamatoja ar argumentu, ka neviena kredītiestāde nebūtu uzņēmusies atbildību par to, ka īpašumu, kura iegādei izsniegts aizdevums, nav iespējams izmantot paredzētajam mērķim.

⁽²⁷⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 68. apsvērums.

⁽²⁸⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 69. apsvērums.

⁽²⁹⁾ Lēmums par procedūras sākšanu, 70. apsvērums.

⁽³⁰⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 18. lpp.

⁽³¹⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 23.–24. lpp.

⁽³²⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 24., 25. lpp.

⁽³³⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 26. lpp.

⁽³⁴⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 26. lpp.

⁽³⁵⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 26. lpp.

⁽³⁶⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 19. lpp.

⁽³⁷⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 19., 20. lpp.

⁽³⁸⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 20. lpp.

⁽³⁹⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 20., 21. lpp.

⁽⁴⁰⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 21. lpp.

- (92) Visbeidzot Rostokas apgabaltiesa salīdzināja vidējo nomas maksu, kas izrietēja no pārdošanas un atpakaļnomas darījuma, ar parasto aizdevumu procentu likmi. Tā kā vidējā nomas procentu likme gadā bija [...] %, Rostokas apgabaltiesa sprieda, ka nevar apgalvot, ka šī summa būtu neatbilstīga ēku aizdevumu procentu likmju iespējamās attīstības tendencēm, kas varēja būt līdz pat 10 % gadā ⁽⁴¹⁾.
- (93) Nobeigumā Rostokas apgabaltiesa secināja, ka BAVARIA nebija radītas priekšrocības, jo TED arī būtu noslēdzis apstrīdētos līgumus ⁽⁴²⁾.
- (94) NEUWOGES iesniedza apelācijas sūdzību, kur apstrīdēja šo spriedumu, un tiesvedība Rostokas Augstākajā apgabaltiesā nav pabeigta.
- (95) Turklāt BAVARIA ierosināja tiesvedību Greifsvaldes administratīvajā tiesā, lai panāktu spriedumu, kas atļautu piekļūt visām NEUWOGES vai Neibrandenburgas pilsētas datnēm, kurās ir informācija par apstrīdētajiem līgumiem. BAVARIA apgalvoja, ka šādas piekļuves atļauju mēģinājusi iegūt, pamatojoties uz Likumu par brīvu piekļuvi informācijai, taču Neibrandenburgas pilsēta šo prasību noraidīja, argumentējot, ka BAVARIA jau bija piekļuve visiem attiecīgajiem dokumentiem, kas saistīti ar tiesvedību Rostokas apgabaltiesā un Augstākajā apgabaltiesā un Eiropas Komisijā ⁽⁴³⁾. Lietas izskatīšana Greifsvaldes administratīvajā tiesā arī vēl nav pabeigta.

7. PASĀKUMU IZVĒRTĒŠANA

7.1. ATBALSTA ESĪBA ATBILSTĪGI LESD 107. PANTA 1. PUNKTAM

- (96) LESD 107. panta 1. punktā noteikts, ka “ar iekšējo tirgu nav saderīgs nekāds atbalsts, ko piešķir dalībvalstis vai ko jebkādā citā veidā piešķir no valsts līdzekļiem un kas rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, dodot priekšroku konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai, ciktāl tāds atbalsts iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm”. Tāpēc pasākums ir valsts atbalsts, ja ir izpildīti četri kumulatīvie nosacījumi:
- a) pasākums uzņēmumam rada selektīvas ekonomiskas priekšrocības;
 - b) pasākums ir saistāms ar valsti un tiek finansēts no valsts līdzekļiem;
 - c) pasākums rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus;
 - d) pasākums var ietekmēt tirdzniecību starp dalībvalstīm.

7.1.1. Selektīvas priekšrocības vienam uzņēmumam – pamatprincipi

- (97) Saskaņā ar Tiesas iedibināto judikatūru nosacījumi, kuriem jābūt izpildītiem, lai uzskatītu, ka konkrētais pasākums ir atbalsts LESD 107. panta izpratnē, nav izpildīti, ja attiecīgais uzņēmums apstākļos, kas atbilst parastajiem tirgus nosacījumiem, būtu ieguvis tādas pašas priekšrocības, kādas tam bija iespējams iegūt, saņemot valsts līdzekļus. Lai novērtētu, vai to pašu pasākumu parastos tirgus apstākļos būtu veicis TED situācijā, kura būtu vistuvākā valsts situācijai, vērā ir jāņem tikai priekšrocības un pienākumi, kas ir saistīti ar valsts situāciju akcionāres statusā, izslēdzot tos, kas ir saistīti ar tās valsts varas nesējas statusu ⁽⁴⁴⁾.
- (98) Tādējādi TED kritērija piemērojamība galu galā ir atkarīga no tā, ka attiecīgā dalībvalsts piešķir ekonomiskas priekšrocības uzņēmumam akcionāres statusā, nevis valsts varas nesējas statusā. No tā izriet – ja dalībvalsts administratīvajā procesā atsaucas uz minēto kritēriju, tai šaubu gadījumā ir pārliecinoši un ar objektīviem un pārbaudāmiem pierādījumiem jāpierāda, ka tā konkrēto pasākumu veikusi ekonomikas dalībnieces statusā. Šiem pierādījumiem ir skaidri jāapliecina, ka attiecīgā dalībvalsts pirms vai vienlaikus ar ekonomiskās priekšrocības piešķiršanu ir pieņēmusi lēmumu ar faktiski īstenoto pasākumu veikt komercdarbību saistībā ar konkrēto uzņēmumu. Šajā saistībā īpaši tiek prasīti pierādījumi, kas apliecina, ka šis lēmums ir pamatots ar ekonomiskiem vērtējumiem, kas ir salīdzināmi ar tiem, kurus konkrētās lietas apstākļos pirms minētā ieguldījuma veikšanas būtu licis izstrādāt saprātīgs privāts ieguldītājs situācijā, kas ir iespējami vistuvāk tai, kādā ir minētā dalībvalsts, lai noskaidrotu šāda ieguldījuma ienesīgumu nākotnē.
- (99) Savukārt ekonomiskie vērtējumi, kas ir veikti pēc minētās priekšrocības piešķiršanas, retrospektīvs konstatējums par attiecīgās dalībvalsts veikta ieguldījuma faktisko ienesīgumu vai vēlāki pamatojumi faktiski veiktās rīcības izvēlei nav pietiekami, lai tiktu pierādīts, ka šī dalībvalsts pirms piešķiršanas vai vienlaikus ar šo piešķiršanu ir pieņēmusi šādu lēmumu TED statusā ⁽⁴⁵⁾.

⁽⁴¹⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 22., 23. lpp.

⁽⁴²⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 26. lpp.

⁽⁴³⁾ BAVARIA iesniegtie dokumenti, 2012. gada 18. jūnijs, 4., 5. lpp.

⁽⁴⁴⁾ Spriedums lietā C-124/10 P Eiropas Komisija/EDF, vēl nav publicēts, 78. un 79. punkts

⁽⁴⁵⁾ Spriedums lietā C-124/10 P, 81.–85. punkts.

- (100) No iepriekš minētā izriet, ka, pirmkārt, pušu iesniegtos dokumentus, kas sagatavoti pēc pasākuma pieņemšanas, šajā lietā nevar ņemt vērā, lai pārbaudītu TED kritērija piemērošanu.
- (101) No iepriekš minētā izriet, ka, otrkārt, Likuma par mantota parāda samazināšanu ietekmi uz NEUWOGES finansiālo situāciju arī nevar ņemt vērā, lai pārbaudītu TED kritērija piemērošanu. Likumam par mantota parāda samazināšanu patiešām bija politisks mērķis, un tikai neliels skaits uzņēmumu (Likuma par mantota parāda samazināšanu 2. pants) bija tiesīgi saņemt tajā paredzēto atbalstu. Šo likumu nevarētu piemērot TED situācijā, kas būtu iespējami vistuvākā situācijā tai, kādā bija NEUWOGES.

7.1.2. Novērtējuma uzbūve šajā lietā

- (102) Lai noteiktu, vai apstrīdētie līgumi piešķir priekšrocības BAVARIA, jānosaka, vai šie līgumi atbilst līgumiem, kādus būtu noslēdzis TED situācijā, kas būtu iespējami vistuvākā tai, kādā bija NEUWOGES.
- (103) Komisijas novērtējumam ir trīs posmi. Pirmkārt, sākumā tika analizēta darījuma finansiālā ietekme uz NEUWOGES, lai noteiktu, kādu peļņu tā varēja gaidīt, veicot šo darījumu (7.2. punkts). Otrkārt, lai noteiktu, vai kāda no pieejamām alternatīvām būtu bijusi ekonomiskā ziņā pievilcīgāka, pārdošanas un atpakaļnomas darījums tika salīdzināts ar citiem variantiem, piemēram, tiešo pārdošanu (7.3. punkts). Treškārt, tika veikta salīdzinošā novērtēšana, salīdzinot apstrīdēto darījumu ar līdzīgiem pārdošanas un atpakaļnomas darījumiem, kas noslēgti aptuveni tajā pašā laikā, analizējot NEUWOGES rīkotā ierobežotā piedāvājumu iesniegšanas procesa rezultātus, kā arī salīdzinot darījuma noteikumus ar citu attiecīgajā laikā (no 1997. gada beigām līdz 1998. gada sākumam) pieejamo finanšu darījumu standarta procentu likmēm (7.4. punkts). Veicot visu trīs minētu posmu analīzi, iespējams secināt, vai NEUWOGES rīcība atbilda TED rīcībai.

7.2. DARĪJUMA FINANSIĀLĀ IETEKME UZ NEUWOGES

- (104) Lai veiktu darījuma finansiālās ietekmes rūpīgu analīzi, vispirms jānosaka darījuma veids. Šajā gadījumā galvenokārt jānosaka, vai abi līgumi, kurus noslēdza NEUWOGES un BAVARIA, ir divas viena saistīta darījuma daļas vai tie būtu jāvērtē kā divi atsevišķi darījumi (7.2.1. punkts). Otrkārt, lai būtu vieglāk noteikt darījuma finansiālo ietekmi uz NEUWOGES, tiek izvērtētas pārdošanas un atpakaļnomas darījuma iezīmes (7.2.2. punkts). Pēc zemes nomas un pārdošanas līguma (7.2.3. punkts) un administratīvā līguma (7.2.4. punkts) atsevišķas padziļinātas analīzes tiek vispārēji novērtēti, cik ienesīgs NEUWOGES varētu būt minētais darījums (7.2.5. punkts).

7.2.1. Apstrīdēto līgumu kopīga vai atsevišķa novērtēšana

- (105) Vispirms jānorāda, ka gan Komisijas lēmumā par procedūras sākšanu, gan Rostokas apgabaltiesas spriedumā secināts, ka abi apstrīdētie līgumi jāvērtē savstarpēji saistīti ⁽⁴⁶⁾. Oficiālajā izmeklēšanā šis slēdziens tika apstiprināts turpmāk norādīto iemeslu dēļ.
- a) Abi līgumi ir viena pārdošanas un atpakaļnomas darījuma daļas, kas viena otru savstarpēji papildina. BAVARIA sagatavotajā brošūrā, kur reklamēts tās piedāvātais pārdošanas un atpakaļnomas modelis, norādīts, ka darījumi tiks īstenoti, noslēdzot divus līgumus – vienu, kas reglamentē pārdošanu, bet otru, kas reglamentē atpakaļnomu ⁽⁴⁷⁾. Pēc tam vienmēr šie abi līgumi tika minēti kā viens kopējs darījums.
- b) Abi līgumi tika noslēgti vienā dienā (1998. gada 21. janvārī), un tajos ir savstarpējas atsauces ⁽⁴⁸⁾, tādējādi norādot uz abu līgumu ciešo saikni un to, ka abi līgumi nebūtu noslēgti neatkarīgi viens no otra.
- c) Kā liecina BAVARIA sākotnējais cenas aprēķins, ko iesniedza NEUWOGES, abu līgumu noteikumi ir neatdalāmi savstarpēji saistīti ⁽⁴⁹⁾. Avansa maksājuma summa skaidrā naudā bija atkarīga no nomas maksas, kas NEUWOGES bija jāmaksā katru mēnesi, un BAVARIA ieguldījuma ēku modernizācijā. Saskaņā ar pārdošanas

⁽⁴⁶⁾ Sk. 80. un 87. apsvērumu iepriekš.

⁽⁴⁷⁾ BAVARIA brošūra "Leasingmodell Immobilien", 4. lpp.

⁽⁴⁸⁾ Sk., piemēram, zemes nomas un pārdošanas līguma I daļas 3. punktu, administratīvā līguma ievaddaļu.

⁽⁴⁹⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 1. pielikums.

un atpakaļnomas līgumu nomas maksa patiešām paredzēta tam, lai iznomātājs atgūtu sākotnējo ieguldījumu. Proti, ja administratīvā līguma noteikumi būtu citādi, arī zemes nomas un pārdošanas līgumā skaitļi tiktu mainīti, un otrādi ⁽⁵⁰⁾.

- d) NEUWOGES uzraudzības padomes sanāksmju protokolos redzams, ka NEUWOGES abus līgumus vienmēr uzskatīja par viena darījuma daļām ⁽⁵¹⁾. Piemēram, uzraudzības padomes 1997. gada 30. oktobra un 1997. gada 16. decembra sanāksmju dokumentos apstiprināts, ka pirkuma cenas finansēšanu pircējs veic, pamatojoties uz nomas modeli, tāpēc redzams, ka NEUWOGES ļoti labi apzinājās zemes nomas, pārdošanas līguma un administratīvā līguma savstarpējo saikni. Tāpat 1997. gada 16. decembra sanāksmē NEUWOGES vadība uzraudzības padomei skaidroja, ka maksājums, par kuru notika vienošanās ar BAVARIA, bija cena, kuru varētu saņemt par šo “paketi”, un ka šī “pakete” sabiedrībai ietver dažus riskus, kurus tomēr ir iespējams uzņemt. Atsauce uz “paketi” un ar to saistīto risku pierāda, ka abi līgumi tika uzskatīti par vienu darījumu.

- (106) NEUWOGES arguments attiecībā uz to, ka viens no līgumiem nav notariāli apliecināts, nav pārliecinošs. NEUWOGES galvenais arguments – tas, ka līgums nav notariāli apliecināts, pierāda, ka puses vēlējušās noslēgt divus dažādus, savstarpēji neatkarīgus līgumus. Tā kā valsts iejaukšanās pasākumiem var būt dažādi veidi un tie ir jāizvērtē atbilstīgi to sekām, nevar izslēgt, ka vairāki secīgi valsts iejaukšanās pasākumi LESD 107. panta 1. punkta piemērošanas mērķiem būtu jāuzskata par vienu iejaukšanās pasākumu. Tā tas īpaši var būt gadījumā, ja starp secīgiem valsts iejaukšanās pasākumiem, ievērojot tostarp to hronoloģiju, mērķi un uzņēmuma stāvokli šīs iejaukšanās laikā, ir tik cieša saikne, ka nav iespējams tos nodalīt ⁽⁵²⁾. Tāpēc viena darījuma jēdziens ES tiesību aktos par valsts atbalstu ir plašāks nekā viena darījuma jēdziens Vācijas līgumtiesībās. Apsvērumi, kas uzskaitīti 105. apsvērumā, parāda, ka, ņemot vērā hronoloģiju, mērķi un uzņēmuma stāvokli minēto līgumu noslēgšanas brīdī, saskaņā ar ES tiesību aktiem valsts atbalsta jomā šie līgumi jāuzskata par vienu darījumu.

7.2.2. Pamatinformācija – pārdošanas un atpakaļnomas līguma darbība

- (107) BAVARIA un NEUWOGES darījuma pamatā ir BAVARIA nekustamo īpašumu nomas modelis (*Leasingmodell Immobilien*). Saskaņā ar šo modeli pircējs (BAVARIA) savu sākotnējo ieguldījumu finansē, iegādātās ēkas izīrējot atpakaļ pārdevējam (NEUWOGES). Lai noteiktu ieguldījuma apmēru un saistītos nomas maksājumus, nomas modeli izmantota vienkārša formula, saskaņā ar kuru ieguldījuma apmēru aprēķina, gada nomas nominālo maksājumu dalot ar nomas likmi (izteiktu %).

Ieguldījuma apmērs = mēneša nomas maksa × 1 200/nomas likme

Mēneša nomas maksa = ieguldījuma apmērs × nomas likme/1 200

Savukārt nomas likmi iegūst, apkopojot līguma darbības ilgumu, nomas likmes indeksāciju un ēku atlikušo vērtību.

Nomas likme (%):

Līguma darbības ilgums: 25 gadi

Indeksācija	Atlikusī vērtība (%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

⁽⁵⁰⁾ Sk. arī BAVARIA brošūru “Leasingmodell Immobilien”, 8., 10. lpp.

⁽⁵¹⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 30. oktobra sanāksmes dokuments 110/97; NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 30. oktobra sanāksmes protokols; NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 12. decembra sanāksmes dokuments 114/97; NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols.

⁽⁵²⁾ Spriedums lietā C-339/10 P *Bouygues/Komisija*, vēl nav publicēts, 103. un 104. punkts

Līguma darbības ilgums: 30 gadi

Indeksācija	Atlikusī vērtība (%)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

- (108) Tādējādi ir skaidrs, ka ieguldījuma apmērs ir atkarīgs no nomas likmes, kā arī no ikmēneša nomas maksājumiem un otrādi. Tiklīdz darījumā iesaistītās puses ir noteikušas galvenos parametrus (ilgumu, gada indeksāciju, atlikušo vērtību) un vai nu kopējā ieguldījumu apmēra mērķvērtību, vai plānotos mēneša nomas maksājumus, var aprēķināt trūkstošos parametrus. Saskaņā ar formulu, ja būs īsāks darbības laiks, zemāka atlikusī vērtība, zemāka indeksācija vai zemāka mēneša nomas maksa, samazināsies ieguldījuma kopējais apmērs.
- (109) Tiklīdz noteikts kopējais ieguldījuma apmērs, atņem modernizācijas izmaksas, nodokļus un citas iespējamās izmaksas. Atlikusī summa ir pirkuma cena. NEUWOGES un BAVARIA noslēgtajā pārdošanas un atpakaļnomas darījumā šī pirkuma cena (avansa maksājums skaidrā naudā) netiek nošķirta no cenas, kas samaksāta par īpašumtiesībām uz ēkām un zemes nomu.

NEUWOGES un BAVARIA darījuma aprēķins

Kopējais ieguldījums	EUR [..]
Modernizācija	EUR [..]
Nodokļi un nodevas	EUR [..]
Atlīdzība par privatizāciju	EUR [..]
Pirkuma cena	EUR [..]

- (110) Apstrīdētajam pārdošanas un atpakaļnomas darījumam ir divi elementi – zemes nomas un pārdošanas līgums un administratīvais līgums, kas savukārt saistīts ar līgumu par kopēju fiksētu summu. Šajā ziņā jānovērtē zemes nomas un pārdošanas līguma, administratīvā līguma un līguma par kopēju fiksētu summu finansiālā ietekme uz NEUWOGES.

7.2.3. Zemes nomas un pārdošanas līguma iespējamā finansiālā ietekme uz NEUWOGES

- (111) Zemes nomas un pārdošanas līguma galvenie elementi ir ēku pārdošana un attiecīgā zemes gabala nomas tiesību nostiprināšana uz 75 gadiem. BAVARIA apņēmas samaksāt NEUWOGES kopumā EUR [..], no tiem EUR [..] bija kapitalizēta zemes noma līdz 2028. gada 31. decembrim, bet EUR [..] bija ēku pirkuma maksa ⁽⁵³⁾. No 2029. gada 1. janvāra BAVARIA 10 gadus maksās gada nomas maksu [..] % apmērā no pašreizējās zemes vērtības, kas aprēķināta EUR [..] par m² jeb EUR [..] gadā ⁽⁵⁴⁾. No 2039. gada un līdz līguma darbības beigām 2073. gadā nomas maksu paredzēts pielīdzināt kopējās dzīves dārdzības indeksam, ja tas svārstīsies vairāk nekā par [..] %. ⁽⁵⁵⁾
- (112) Papildus ēku iegādei un attiecīgā zemes gabala nomas tiesību nostiprināšanai BAVARIA uzņēmas pienākumu modernizēt ēkas, par būvdarbu izpildi noslēdzot līgumu ar NEUWOGES meitasuzņēmumu BRG.
- (113) Lai noteiktu pirkuma cenu, kas saskaņā ar zemes nomas un pārdošanas līgumu BAVARIA bija jāmaksā NEUWOGES, puses ņēma vērā mēneša nomas maksu EUR [..] par m², indeksāciju [..] % apmērā gadā, ēku atlikušo vērtību [..] % apmērā (kas NEUWOGES jāmaksā pēc zemes nomas līgumā noteiktā 75 gadu termiņa beigām un kas

⁽⁵³⁾ Zemes nomas un pārdošanas līguma IV daļas 1. sadaļa.

⁽⁵⁴⁾ Zemes nomas un pārdošanas līguma III daļas 10. sadaļas 2. punkts.

⁽⁵⁵⁾ Zemes nomas un pārdošanas līguma III daļas 10. sadaļas 3. punkts.

noteikta, pamatojoties uz attiecīgajā laikposmā veikto eksperta vērtējumu), kā arī atpakaļnomas 30 gadu termiņu⁽⁵⁶⁾. Kopējā ieguldījuma summa, kas iegūta saskaņā ar šiem pieņēmumiem, bija EUR [...] ⁽⁵⁷⁾. Ja atņem modernizācijas izmaksas – EUR [...], privatizācijas izmaksas – EUR [...] un nodokļus/nodevas – EUR [...], pārdošanas cena bija EUR [...] ⁽⁵⁸⁾.

Mēneša nomas maksa $\times$ 1 200/nomas likme = ieguldījuma apmērs

EUR [...] $\times$ 1 200/[...] = EUR [...]

- (114) Pēc tam šo galīgo cenu sadalīja, nošķirot ēku cenu ([...] % = EUR [...]) un kapitalizēto zemes nomu ([...] % = EUR [...]) ⁽⁵⁹⁾. Summas, kas attiecās uz zemi un ēkām, netika aprēķinātas atsevišķi, bet noteiktas kā kopējās pirkuma cenas daļas.
- (115) Tāpēc pirmās priekšrocības, kuras NEUWOGES ieguva darījumā, bija EUR [...] maksājums skaidrā naudā un – pēc 30 gadiem – ieņēmums no zemes nomas, ko maksās BAVARIA.

7.2.3.1. Citi faktori

Atlīdzība par privatizāciju

- (116) Vispirms jānosaka, ka jebkurā gadījumā jāņem vērā EUR [...] maksājums skaidrā naudā, ko BAVARIA samaksāja NEUWOGES kā atlīdzību par privatizāciju.
- (117) Tā kā BAVARIA bija ēku pircēja un zemes nomātāja, apstrīdētajos līgumos bija skaidri noteikts, ka tai daļu dzīvokļu jācenšas pārdot īrniekiem. Šis nosacījums bija iekļauts līgumā, lai pārdošanu varētu uzskatīt par "pastarpinātu privatizāciju", pildot Likumu par mantota parāda samazināšanu. Saskaņā ar šo likumu komercpircējam bija jācenšas pārdot īrniekiem iespējami lielāku daļu (vismaz trešdaļu) darījumā iegādāto dzīvokļu ⁽⁶⁰⁾. Lai pildītu šo pienākumu, bija jācenšas informēt īrniekus par pieejamām iespējām un novērtēt, vai īrnieki ir ieinteresēti iegādāties dzīvokļus. Šis uzdevums tika faktiski nodots atpakaļ NEUWOGES, noslēdzot zemes nomas un pārdošanas līgumu (V daļa, 1.–3. sadaļa), un tika panākta vienošanās, ka NEUWOGES saņems atlīdzību EUR [...] par m², tādējādi kopējā atlīdzība par privatizāciju bija EUR [...].
- (118) Sākumā nebija plānots, ka NEUWOGES par privatizācijas centieniem saņems atlīdzību, un summas, kas vēlāk tika atsevišķi samaksātas kā atlīdzība par privatizāciju, bija tikai sākotnēji noteiktās pārdošanas cenas daļa ⁽⁶¹⁾. BAVARIA patiešām nebija nekādas vajadzības maksāt atlīdzību NEUWOGES par tādu darbību izpildi, attiecībā uz kurām BAVARIA nebija komerciālu interešu. Tikai NEUWOGES bija ekonomiski ieinteresēta saņemt parāda samazinājumu, kas saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu bija saistīts ar privatizācijas centieniem.
- (119) Tomēr vēlāk atlīdzība par privatizācijas centieniem tika atņemta no pārdošanas cenas un izmaksāta atsevišķi, iespējams, tāpēc, ka, iekļaujot šo summu pārdošanas cenā, tā būtu jānovirza mantota parāda samazināšanas fondā. Pārdošanas cena, ko BAVARIA samaksāja NEUWOGES, tika samazināta par attiecīgo summu. BAVARIA skatījumā šādam samazinājumam nebija ekonomiskas nozīmes. NEUWOGES saņēma no BAVARIA tieši tādu pašu summu, kādu tā būtu saņēmusi, ja puses nebūtu vienojušās par atsevišķu atlīdzību par privatizāciju. Faktiski NEUWOGES pati pieskaitīja privatizācijas maksājumus ieņēmumiem, kas bija paredzēti saskaņā ar pārdošanas un atpakaļnomas darījumu ⁽⁶²⁾.
- (120) Šo maksājumu samaksa atsevišķos maksājumos, nevis iekļaujot pārdošanas cenā, bija būtiska NEUWOGES tikai saistībā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu. Tomēr, kā skaidrots iepriekš (101. apsvērumā), TED nebūtu ņēmis vērā Likumu par mantota parāda samazināšanu. Šajā ziņā nav būtiski, ka NEUWOGES iesaistījās privatizācijas procesā un šim nolūkam tērēja līdzekļus. TED, kas nerīkojas saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu, nebūtu iesaistījies privatizācijas centienos, tāpēc šos centienus arī nevar ņemt vērā, piemērojot TED kritēriju.

⁽⁵⁶⁾ Administratīvā līguma 2.–4. punkts.

⁽⁵⁷⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 1. pielikums.

⁽⁵⁸⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 1. pielikums.

⁽⁵⁹⁾ Sk. NEUWOGES 1997. gada 24. novembra vēstuli BAVARIA, 2. lpp.

⁽⁶⁰⁾ Sk. zemes nomas un pārdošanas līguma IV daļas 3. sadaļu saistībā ar zemes nomas un pārdošanas līguma V daļas 3., 4. sadaļu.

⁽⁶¹⁾ Sk. BAVARIA iesniegtos dokumentus, 2013. gada 22. aprīlis, 12. pielikums

⁽⁶²⁾ Sk. NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 12. decembra sanāksmes dokumentu 114/97.

- (121) Tāpēc atlīdzība par privatizācijas centieniem, ko BAVARIA samaksāja NEUWOGES, jāuzskata par priekšrocību attiecībā uz NEUWOGES un tā jāpieskaita pārdošanas cenai, lai noteiktu kopējo pārdošanas un atpakaļnomas darījuma finansiālo ietekmi uz NEUWOGES.

Modernizācija

- (122) Modernizācijai, ko veica saistībā ar pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, bija papildu finansiāla ietekme uz NEUWOGES. Jānorāda, ka modernizācijas izmaksas bija tieši saistītas ar maksājumu, ko BAVARIA samaksāja NEUWOGES saskaņā ar zemes nomas un pārdošanas līgumu. Šī maksājuma summa tika iegūta, aprēķinot kopējo ieguldījuma apmēru un atņemot no tā izmaksas, tostarp modernizācijas izmaksas (sk. (109). punktu iepriekš). Citiem vārdiem sakot – jo lielākas modernizācijas izmaksas, jo zemāka pirkuma cena. Šā iemesla dēļ darījuma alternatīvajā aprēķinā, kurā tika pieņemta zemāka īres maksa, zemāka indeksācija un tādējādi ievērojami zemākas nomas likmes, pirkuma cena joprojām bija augstāka par cenu, kas bija noteikta zemes nomas un pārdošanas līgumā, galvenokārt tāpēc, ka šajā alternatīvajā aprēķinā modernizācijas izmaksas tika noteiktas ievērojami zemākas nekā izmaksas, par kurām faktiski vienojās BAVARIA un BRG ⁽⁶³⁾.
- (123) Ņemot vērā šos apstākļus, jānorāda, ka fiksētā summa par modernizāciju, ko BAVARIA saskaņā ar līgumu par kopēju fiksētu summu maksāja BRG – NEUWOGES meitasuzņēmumam –, bija daudz lielāka nekā NEUWOGES sākotnēji noteiktās modernizācijas izmaksas ⁽⁶⁴⁾. Lai gan NEUWOGES sākotnēji noteiktās izmaksas bija kopumā EUR [...] jeb EUR [...] par m², modernizācijas izmaksu fiksētā summa, par kuru beidzot vienojās BAVARIA un NEUWOGES meitasuzņēmums BRG, bija EUR [...] jeb EUR [...] par m². Citiem vārdiem sakot – izmaksas, par kurām notika vienošanās, pārsniedza sākotnēji noteiktās izmaksas par EUR [...] jeb [...] %. Ievērojami lielākā fiksētā izmaksu summa ievērojami samazināja summu, kas BAVARIA bija jāmaksā NEUWOGES saskaņā ar zemes nomas un pārdošanas līgumu.
- (124) Nav paskaidrots, kādēļ atšķiras sākotnēji noteiktās izmaksas un saskaņotā fiksētā maksājuma summa. Jo pārsteidzošāk tas ir, ņemot vērā NEUWOGES sākotnējo apgalvojumu, ka aprēķinātās modernizācijas izmaksas, kas vidēji bija EUR [...] par m², esot parastās vai pieņemtās izmaksas ⁽⁶⁵⁾. Arī pētījumā "Modernizācija vai nojaukšana – daudzdzīvokļu blokmājas Austrumvācijā" (turpmāk tekstā – "Pestel pētījums"), ko iesniedza NEUWOGES, modernizācijai, kura līdzīga BRG veiktajai modernizācijai, aprēķinātās izmaksas arī bija no EUR [...] par m² līdz EUR [...] par m² ⁽⁶⁶⁾. Tā kā NEUWOGES bija ēku īpašniece un pārvaldītāja, tā labi pārzināja modernizācijas vajadzības, tāpēc nav skaidrs, kādēļ sākumā tā šīs izmaksas tik krasi samazināja.
- (125) Modernizācijas izmaksas jāņem vērā, nosakot zemes nomas un pārdošanas līguma finansiālo ietekmi. Pirmkārt, ir skaidrs, ka BAVARIA nebija būtiski, kādas būs NEUWOGES meitasuzņēmuma BRG veiktās modernizācijas izmaksas, vienkārši tāpēc, ka visas modernizācijas izmaksas tiktu pieskaitītas pirkuma cenai. No otras puses, NEUWOGES bija acīmredzami ekonomiski ieinteresēta, lai BAVARIA noslēgtu līgumu ar BRG par modernizācijas darbiem un daļa pārdošanas cenas tiktu pieskaitīta modernizācijas izmaksām. Pēdējais minētais apsvērums pamatots ar to, ka peļņa, ko NEUWOGES meitasuzņēmums gūst no modernizācijas, nebūtu jānovirza fondā atbilstīgi Likumam par mantota parāda samazināšanu. BRG veiktie aprēķini liecina, ka peļņa, ko BRG (un tātad NEUWOGES) guva, veicot BAVARIA uzticēto modernizāciju, bija EUR [...] ⁽⁶⁷⁾. Šī peļņa ir tieša priekšrocība NEUWOGES, un tā jāņem vērā. Pamatojot pārdošanas cenu, arī NEUWOGES vadība uzsvēra, ka BRG tika nolīgta, lai veiktu modernizācijas darbus ⁽⁶⁸⁾.

Zemes noma

- (126) Attiecībā uz zemes nomu ir svarīgi aplūkot NEUWOGES argumentu, ka BAVARIA pirmos 30 gadus faktiski nebija jāmaksā zemes nomas maksa, jo kapitalizētā zemes noma bija iekļauta pārdošanas cenā. Tomēr tam, vai zemes nomas maksa tiek maksāta ik gadu vai avansā kā kapitalizēta nomas maksa, šajā novērtējumā nav izšķirošas nozīmes. Nekas neliecina par to, ka šāda vienošanās būtu neloģiska; drīzāk tā norādīja uz NEUWOGES vēlmi jau iepriekš iegūt likviditāti.
- (127) Visbeidzot nedrīkst aizmirst, ka BAVARIA ir pienākums maksāt zemes nomas maksu arī tad, kad beigsies administratīvā līguma darbības termiņš. No 2029. gada 1. janvāra BAVARIA 10 gadus maksās gada nomas maksu [...] % apmērā no pašreizējās zemes vērtības, kas aprēķināta EUR [...] par m², jeb EUR [...] gadā. Atlikušajā termiņā zemes

⁽⁶³⁾ BAVARIA iesniegtie dokumenti, 2012. gada 18. jūnijs, 11. pielikums.

⁽⁶⁴⁾ Sk. NEUWOGES 1997. gada 7. marta vēstuli BAVARIA un BAVARIA pirmo piedāvājumu atbildē uz šo vēstuli (BAVARIA iesniegtie dokumenti, 2012. gada 18. jūnijs, 9. un 10. pielikums).

⁽⁶⁵⁾ Sk. NEUWOGES 1997. gada 7. marta vēstuli BAVARIA (BAVARIA iesniegtie dokumenti, 2012. gada 18. jūnijs, 9. pielikums).

⁽⁶⁶⁾ Pestel pētījums (NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 2. pielikums), 68. lpp. ("Sanierungsstufe 2").

⁽⁶⁷⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 27. septembris, 1. pielikums.

⁽⁶⁸⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 12. decembra sanāksmes dokuments 114/97, 3. lpp.

nomas maksu paredzēts pielīdzināt kopējās dzīves dārdzības indeksam, ja tas svārstīsies vairāk nekā par [...] %. Vienkāršības labad pieņemot, ka dzīves dārdzības indekss paliks nemainīgs, šo nākotnes maksājumu nominālvērtība būs EUR [...]. Veicot kopējo novērtējumu, šo nākotnes maksājumu 1998. gadā diskontētā vērtība arī jāuzskata par NEUWOGES priekšrocību daļu.

7.2.3.2. Secinājumi

- (128) Jānorāda, ka paredzētās analīzes mērķis bija maksimāli precīzi noteikt zems nomas un pārdošanas līguma finansiālo ietekmi uz NEUWOGES. Ņemot vērā šīs analīzes rezultātus, jāsecina, ka NEUWOGES iegūtās priekšrocības bija šādas:

- a) cena, ko skaidrā naudā samaksāja BAVARIA (EUR [...]);
- b) atlīdzība, kas samaksāta par privatizācijas centieniem (EUR [...]);
- c) no modernizācijas gūtā peļņa (EUR [...]);
- d) zemes nomas vērtība skaidrā naudā pēc 2029. gada (EUR [...], pēc diskontēšanas).

7.2.4. Administratīvā līguma iespējamā finansiālā ietekme uz NEUWOGES

- (129) Saskaņā ar administratīvo līgumu NEUWOGES ir atbildīga par minēto ēku pārvaldību. Par tiesībām paturēt visus ieņēmumus, kas gūti no dzīvokļu un komercplatību izīrēšanas, NEUWOGES līdz modernizācijas darbu pabeigšanai maksā īpašniekam (BAVARIA) fiksētu mēneša nomas maksu EUR [...], bet pēc tam – EUR [...] (administratīvā līguma 3. sadaļa). Līguma darbības termiņš ir 30 gadi pēc modernizācijas darbu pabeigšanas (2.1. sadaļa). Mēneša nomas maksa tiek indeksēta par [...] % gadā (4.2. sadaļa). Nākamās analīzes mērķis ir noteikt administratīvā līguma finansiālo ietekmi uz NEUWOGES.

7.2.4.1. Pamatinformācija (aprēķini)

- (130) Mēneša nomas maksu iegūst, prognozēto maksu par m^2 un mēneša neto īres maksu – no kurām atņemtas administratīvās un uzturēšanas izmaksas, ņemot vērā arī īres maksas zaudējuma risku, – reizinot ar pieejamo m^2 skaitu⁽⁶⁹⁾. Tātad galvenie pieņēmumi attiecas uz prognozēto neto īres maksu par m^2 , par mēnesi un prognozētajām izmaksām. Administratīvajā līgumā puses pieņēma, ka neto īres maksa ir EUR [...] par m^2 pēc modernizācijas un izmaksas – EUR [...] par m^2 , tāpēc mēneša īres maksa tika noteikta EUR [...] par m^2 ⁽⁷⁰⁾.

(Vidējā īres maksa/ m^2 – administrēšanas izmaksas – uzturēšanas izmaksas – neizīrēšanas risks) $\times$ kopējie m^2 = mēneša nomas maksa

(EUR [...] – EUR [...] – EUR [...] – EUR [...]) $\times$ EUR [...] = EUR [...]

- (131) NEUWOGES varēja izvēlēties konkrētos parametrus, kurus paredzēts iekļaut administratīvajā līgumā⁽⁷¹⁾. Nosakot citu īres maksu vai augstāku indeksācijas pakāpi, tā precīzi varēja noteikt savus mēneša maksājumus līguma darbības termiņā, kā arī pārdošanas cenu⁽⁷²⁾. Tāpēc mazāka vai lielāka riska uzņemšanās, nosakot konkrēto nomas maksu (piemēram, nosakot citu nomas maksu, citu indeksācijas pakāpi un izmaksas), ir tieši saistīta ar pārdošanas cenas veidā iegūto likviditāti. Piemēram, BAVARIA iesniegtajā alternatīvā aprēķinā, kur pieņemts, ka indeksācija ir 2 %, īres maksa EUR [...] un attiecīgi – nomas maksa EUR [...], mēneša nomas maksa būtu EUR [...], nevis EUR [...].⁽⁷³⁾ Protams, tādā gadījumā arī pārdošanas cena būtu zemāka.

⁽⁶⁹⁾ Sal. NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 1. pielikums.

⁽⁷⁰⁾ Turpat.

⁽⁷¹⁾ BAVARIA apgalvo, ka NEUWOGES brīvi izvēlējās attiecīgos parametrus. Sk. BAVARIA iesniegtos dokumentus, 2013. gada 22. aprīlis, 23. punkts. Papildus sk. NEUWOGES 1997. gada 6. maija vēstuli BAVARIA (BAVARIA iesniegtie dokumenti, 2012. gada 18. jūnijs, 1.a pielikums), kur NEUWOGES lūdz BAVARIA sagatavot līgumus, kuru darbības termiņš būtu 30 gadi, nomas likmes indeksācija [...] % apmērā un [...] % atlikusī vērtība.

⁽⁷²⁾ Šajā ziņā ir svarīgi norādīt, ka mēneša nomas maksa kopā ar ikgadējo indeksāciju (šajā gadījumā [...] % gadā), līguma darbības termiņu (šajā gadījumā 30 gadi) un ēku atlikušo vērtību (šajā gadījumā [...] %) veido kopējo ieguldījuma apmēru. Tas nozīmē, ka tad, ja izvēlas zemāku īres maksu un augstākas izmaksas vai zemāku indeksācijas pakāpi, samazinās ieguldījuma kopējais apmērs. Ņemot vērā to, ka pārdošanas cena ir tieši atvasināta no kopēja ieguldījuma apmēra, kam atņemtas modernizācijas izmaksas, privatizācijas izmaksas un nodokļi/nodevas, pārdošanas cena ir tieši atkarīga no īres maksas, izmaksām, indeksācijas utt.

⁽⁷³⁾ BAVARIA iesniegtie dokumenti, 2012. gada 18. jūnijs, 11. pielikums.

7.2.4.2. Finansiālās ietekmes analīze

Vispārēji apsvērumi

- (132) Nosakot administratīvā līguma finansiālo ietekmi uz NEUWOGES, ir svarīgi ņemt vērā divus apsvērumus. Pirmkārt, nomas maksu aprēķina par m². Tā kā pēc līguma noslēgšanas BAVARIA vairākus dzīvokļus pārdeva, kopējais kvadrātmētru skaits mainījās no sākotnēji [...] m² līdz [...] m² 1999. gadā, [...] m² 2000. gadā un [...] m² 2001. gadā. Pēc 2001. gada attiecīgais skaits saglabājās stabils – [...] m². Savos iesniegtajos dokumentos NEUWOGES šo pakāpenisko m² skaita samazināšanos izmantoja, lai aprēķinātu prognozēto finanšu plūsmu. Tā kā svarīga ir tikai *ex ante* prognoze, NEUWOGES savos aprēķinos izmantoto kopējo m² skaitu nedrīkstēja samazināt, atņemot faktiski pārdoto kvadrātmētru skaitu, bet gan 1998. gada sākumā prognozēto pārdoto kvadrātmētru skaitu. Tāpēc nākamā analīze nebūs pamatota ar skaitļiem, kas izmantoti NEUWOGES iesniegtajos dokumentos; tajā tiks izmantoti skaitļi, kurus NEUWOGES iekļāva savā sākotnējā peļņas prognozē, kur tika pieņemta pakāpeniska samazināšanās no [...] m² līdz [...] m² 2003. gadā. Otrkārt, lai noteiktu darījuma noslēgšanas brīdī prognozēto līguma finansiālo ietekmi uz NEUWOGES, jādiskontē nākotnes ieņēmumi un izmaksas, tādēļ jānosaka diskonta likme. Ņemot vērā informāciju NEUWOGES sākotnējā vēstulē un iesniegtās naudas plūsmas analīzes, Komisija pieņem, ka diskonta likme ir 5 % gadā ⁽⁷⁴⁾.

NEUWOGES naudas plūsmas analīzes ticamība

- (133) Pirms administratīvā līguma neatkarīgas ekonomiskās analīzes vispirms ir jāizvērtē NEUWOGES iesniegtās *ex post* naudas plūsmas analīzes, kuru nolūks ir parādīt, kādu administratīvā līguma ģenerētu *ex ante* naudas plūsmu piesardzīgs TED būtu prognozējis. NEUWOGES apgalvo, ka, izmantojot reālistiskus *ex ante* pieņēmumus – NEUWOGES uzskata, ka tādi būtu īres maksas palielināšanās par [...] % gadā, izmaksu indeksācija par [...] % gadā un brīvo dzīvokļu skaits [...] % –, varētu prognozēt, ka administratīvais līgums *ex ante* radītu pilnīgi negatīvu naudas plūsmu, proti, EUR [...] nominālā izteiksmē un EUR [...] pēc diskontēšanas ⁽⁷⁵⁾. Vēl NEUWOGES apgalvo, ka, tikai izdarot iespējami nereālistiskus *ex ante* pieņēmumus – īres maksas palielināšanās par [...] % gadā, brīvo dzīvokļu skaits [...] % un nemainīgas izmaksas –, varētu prognozēt, ka administratīvais līgums radītu pozitīvu vērtību, proti, EUR [...] nominālā izteiksmē un EUR [...] pēc diskontēšanas ⁽⁷⁶⁾. Pamatojoties uz to, NEUWOGES uzskata – jau no sākuma bija skaidrs, ka, lai segtu nomas maksu, katru gadu īres maksa būtu jāpalielina par [...] %, turklāt izmaksu palielināšana nebūtu iespējama.
- (134) Šajā saistībā jānorāda, ka NEUWOGES izmantotie pieņēmumi par izmaksām ir nepārlicieši (bet sākotnējās izmaksas ir vienādas visās NEUWOGES iesniegtajās analīzēs). Aprēķinos, ar kuriem pamatots noslēgtais administratīvais līgums, ir izmantotas kopējās izmaksas (administrēšana, uzturēšana, neizīrēšanas risks) – aptuveni [...] % no īres maksas. Savukārt NEUWOGES naudas plūsmas analīzē izmantotas sākotnēji noteiktās izmaksas (pēc modernizācijas), kas nav mazākas par [...] % ([...] % – neizīrēšanas risks, [...] % – administrēšana un uzturēšana). Arī tad, ja ņem vērā neizīrēto dzīvokļu skaita krasu palielināšanos (no [...] % līdz [...] %), joprojām vērojama citu izmaksu palielināšanās no [...] % līdz [...] % no īres maksas. No NEUWOGES iesniegtajiem dokumentiem nav skaidrs, kādēļ šāda palielināšana varētu būt nepieciešama. Savukārt NEUWOGES apgalvo, ka [...] % (EUR [...] par m²) būtu ticama vērtība laikposmā tieši pēc modernizācijas, bet pēc tam katru gadu palielinātos par [...] % ⁽⁷⁷⁾. NEUWOGES uzdotajā vērtējumā pirms pārdošanas kopējās izmaksas (ietverot arī neizīrēšanas risku ⁽⁷⁸⁾) bija noteiktas no [...] % līdz [...] % (1997. gada vērtējums) Tā kā vērtējumā nav norādīta procentuālā daļa, kas attiecināta uz neizīrēšanas risku, nav iespējams noteikt, kā tam pamatā esošie pieņēmumi par citām izmaksām atšķiras no NEUWOGES pieņēmumiem. Jebkurā gadījumā, ja pieņem, ka 1997. gada vērtējums bija pamatots ar neizīrēšanas risku [...] % apmērā, pārējās NEUWOGES paredzētās izmaksas ir lielākas. Ņemot vērā minētos faktus, NEUWOGES naudas plūsmas analīzes nevar pieņemt un tās ir jākorrigē, ņemot vērā sākotnējās izmaksas [...] % apmērā, bet neņemot vērā neizīrēšanas risku ⁽⁷⁹⁾.

⁽⁷⁴⁾ Komisijas noteiktā diskonta likme attiecīgajam laikposmam ir 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Tomēr, tā kā lēmumā par procedūras sākšanu bija pieņemta 5 % diskonta likme un ņemot vērā, ka NEUWOGES šādu likmi pieņēma savos aprēķinos, Komisija nolēma arī šajā vērtējumā piemērot 5 % diskonta likmi.

⁽⁷⁵⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 7. pielikums.

⁽⁷⁶⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 8.e pielikums.

⁽⁷⁷⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 60. lpp.

⁽⁷⁸⁾ Sk. 1988. gada 6. decembra Rīkojumu par zemes vērtēšanu (*Wertermittlungsverordnung*), 18. punktu, BGBI I, 2209. lpp.

⁽⁷⁹⁾ Komisija norāda, ka NEUWOGES savā naudas plūsmas analīzē jau veica 1999. gada izmaksu indeksāciju. Tomēr Komisija sāka izmaksu indeksāciju tikai no 2000. gada. Tas tika darīts tādēļ, lai šī izmaksu aprēķināšana tiktu veikta, ņemot vērā laikposmu pēc modernizācijas, un šis laikposms sākās 1999. gadā. NEUWOGES savos iesniegtajos dokumentos arī apgalvoja, ka tūlīt pēc modernizācijas, t. i., 1999. gadā, izmaksu līmenis bijis pieņemams. Ņemot vērā minēto, daudz piemērotāk ir sākt izmaksu palielināšanu tikai no 2000. gada.

- (135) Šajā saistībā vēl jānorāda, ka *NEUWOGES* apgalvojums attiecībā uz to, ka īres maksa jāpalielina par [...] %, lai segtu nomas maksu, ir nepareizs. Tā kā nomas maksa aprēķināta kā sākotnējās kopējās īres maksas procentuālā daļa (šajā gadījumā [...] %), palielinot īres maksu par [...] %, varētu segt gan nomas maksas palielināšanos, gan izmaksu palielināšanos par [...] %. Ja izmaksas nemainītos, pat neliels īres maksas palielinājums būtu pietiekams, lai kompensētu nomas likmes paaugstināšanos. Faktiski, pieņemot, ka īres ieņēmumu zaudējuma risks būtu [...] %, bet izmaksas nemainītos, ik gadu palielinot īres maksu par [...] %, būtu iespējams segt nomas likmes paaugstināšanos. Vēl vairāk palielinot īres maksu, *NEUWOGES* šos līdzekļus varētu izmantot, lai segtu pieaugošās izmaksas vai gūtu peļņu.

Finansiālās ietekmes analīze

- (136) Noslēdzot līgumu, *NEUWOGES* veica nominālās naudas plūsmas analīzi⁽⁸⁰⁾. Šajā analīzē *NEUWOGES* pieņēma, ka pašu izmaksas (administrēšana, uzturēšana) palielināsies par [...] % gadā, tāpēc tā ik pēc trim gadiem varētu palielināt īres maksu par [...] %, ka varētu neizīrēt [...] % dzīvokļu un ka [...] % dzīvokļu varētu pārdot īrniekiem. Pamatojoties uz šiem pieņēmumiem, *NEUWOGES* prognozēja, ka administratīvā līguma 30 gadu darbības laikā tās nominālā naudas plūsma būs EUR [...].
- (137) Oficiālajā izmeklēšanā netika apstiprināts pieņēmums, ka aprēķini *apzināti* tika pamatoti ar pārāk optimistiskām prognozēm. Nav pierādījumu, ka *NEUWOGES* pārstāvji, kuri iesniedza šos skaitļus *NEUWOGES* uzraudzības padomei, būtu to darījuši, apzinoties, ka tie nav pareizi. Patiesībā *NEUWOGES* neapgalvo, ka tās vadība politisku iemeslu dēļ apzināti iesaistījusies neizdevīgos darījumos, drīzāk tā apgalvo, ka kļūdainais novērtējums radies, nepareizi novērtējot ekonomiskās sekas (*NEUWOGES* uzskata, ka TED šādi nebūtu rīkojies)⁽⁸¹⁾.
- (138) Tomēr ir jāpārbauda, vai šīs prognozes patiešām bija tādas, ar kurām neviens TED nebūtu pamatojis savu lēmumu. Šajā saistībā norādīts, ka *NEUWOGES* apgalvo – TED būtu pieņēmis, ka īres maksa palielināsies tikai par [...] % gadā, īres ieņēmumu zaudēšanas risks palielināsies par [...] % un administratīvās un uzturēšanas izmaksas palielināsies par [...] %⁽⁸²⁾. Pamatojoties uz šiem pieņēmumiem, *NEUWOGES* apgalvo, ka kopējā naudas plūsma nominālā izteiksmē būtu EUR [...] un EUR [...] pēc diskontēšanas, kur visievērojamākā ietekmē būtu septiņkārt lielākam īres maksas zaudējumam.

7.2.4.3. Tirgus prognozes

- (139) Vispirms tiek norādīts uz dokumentiem, kuros ir informācija par darījumā iesaistīto pušu faktiskajām prognozēm. Pirmkārt, uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols pierāda – *NEUWOGES* vadība uzskatīja, ka riski, kas saistīti ar darījumu ir pieņemami⁽⁸³⁾. Ņemot vērā informāciju šajā protokolā, ir skaidrs arī tas, ka *NEUWOGES* rīcības pamatā bija aprēķins, kurā izmantots pieņēmums, ka īres maksa ik pēc trim gadiem palielināsies par [...] %, izmaksas (ņemot vērā īres ieņēmumu zaudējuma risku) palielināsies par [...] %, bet īres ieņēmumu zaudējuma risks par [...] %⁽⁸⁴⁾.
- (140) Pirms līgumu parakstīšanas *NEUWOGES* apspriedās ar revīzijas uzņēmumu *Nordrevision*, kas aprēķināja, ka īres maksas palielinājums par [...] % atbilst vispārējam inflācijas līmenim, taču tādu palielinājumu, visticamāk, nebūs iespējams panākt⁽⁸⁵⁾. *Nordrevision* arī uzskatīja – lai gan saistībā ar pieņēmumu, ka visi dzīvokļi tiks izīrēti, sākotnējās izmaksas bija pamatotas (aprēķini bija pamatoti ar pieņēmumu, ka izmaksas būs [...] % no īres ieņēmumiem), tomēr būtu bijusi vajadzīga šo izmaksu indeksācija atbilstīgi nomas maksai⁽⁸⁶⁾.
- (141) Savukārt *BAVARIA* uzskatīja, ka, ņemot vērā prognozēto Neibrandenburgas iedzīvotāju skaita nemainīgumu (tā kā tur uzņēmējdarbību sākuši vairāki lieli pakalpojumu sniedzēji)⁽⁸⁷⁾ un ēku izdevīgo atrašanās vietu, varēja gaidīt, ka brīvo dzīvokļu skaits būs ļoti neliels⁽⁸⁸⁾. Tāpat tā pieņēma, ka īres maksas palielināšana atbilstīgi nomas maksas indeksācijai varētu būt iespējama⁽⁸⁹⁾.

⁽⁸⁰⁾ Sk. *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 12. decembra sanāksmes dokumentu 114/97, 6. pielikumu.

⁽⁸¹⁾ Sk., piemēram, *NEUWOGES* iesniegtos dokumentus, 2007. gada 5. novembris, 4. lpp.

⁽⁸²⁾ *NEUWOGES* iesniegtie dokumenti, 2012. gada 17. jūlijs, 61. lpp.

⁽⁸³⁾ *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols, 5. lpp.

⁽⁸⁴⁾ Sk. *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 12. decembra sanāksmes dokumentu 114/97, 6. pielikumu.

⁽⁸⁵⁾ *Nordrevision* 1997. gada 20. novembra vēstule *NEUWOGES* (*NEUWOGES* iesniegtie dokumenti, 2007. gada 25. aprīlis, 13. pielikums), 3. lpp.

⁽⁸⁶⁾ Turpat.

⁽⁸⁷⁾ Jānorāda, ka 1997./1998. gadā Neibrandenburgas pilsēta un Mēklenburgas-Priekšpomerānijas federālā zeme prognozēja, ka iedzīvotāju skaits nemainīsies. Sk. Vācijas iesniegtos dokumentus, 2007. gada 4. septembris, 6. pielikums.

⁽⁸⁸⁾ *BAVARIA* Produktu komitejas 1997. gada 13. septembra sēdes lēmuma priekšlikums (*BAVARIA* iesniegtie dokumenti, 2013. gada 22. aprīlis, 15. pielikums), 2. lpp.

⁽⁸⁹⁾ Turpat, 3. lpp.

- (142) Visbeidzot jānorāda, ka īpašuma vērtējumā, kuru NEUWOGES lika veikt pirms pārdošanas, ir informācija par attiecīgajām attīstības tendencēm. Vērtējumā, ko veica 1997. gadā, norādītais izmaksu līmenis bija no [...] % līdz [...], taču nebija norādīts, cik procenti attiecināti uz īres ieņēmumu zaudēšanas risku⁽⁹⁰⁾.

7.2.4.4. Novērtējums

Administrēšanas izmaksas

- (143) Pirmkārt, ņemot vērā, ka prognozētās administrēšanas un uzturēšanas izmaksas – gan to noteiktais sākotnējais līmenis (EUR [...] par m² vai [...] % no īres ieņēmumiem), gan prognozētais palielinājums ([...] % gadā) – ir ticamas. Attiecībā uz sākotnējo izmaksu līmeni šis slēdziens izriet no NEUWOGES apgalvojuma, ka vismaz laikposmā tūlīt pēc modernizācijas šo izmaksu līmenis ir noteikts pietiekami augsts. Otrkārt, Pestel pētījumā konstatēts, ka 1997. gadā administrēšanas un uzturēšanas izmaksas varētu būt vidēji EUR [...] par m², proti, par EUR [...] zemākas nekā tās pašas izmaksas pārdošanas un atpakaļnomas darījumā⁽⁹¹⁾. Visbeidzot, arī ekspertu vērtējumā noteiktais izmaksu līmenis bija šajā diapazonā. Lai gan noteikti varēja prognozēt, ka šīs izmaksas palielināsies, ņemot vērā, ka pieņēmums par šo izmaksu palielināšanos [...] % apmērā gadā bija pamatots, pat zināmā mērā piesardzīgs. Nordrevision ierosināja administratīvo izmaksu indeksāciju pielīdzināt tikai nomas maksas indeksācijai, proti, gadā palielināt par [...] % – mazāk nekā NEUWOGES faktiskais pieņēmums. Starp citu, NEUWOGES tagad norādīta [...] % indeksācijas pakāpe pierāda, ka šādu indeksāciju varēja pamatot prognozēt, tāpēc [...] % gadā noteikti nebija nepamatoti zema vērtība.

Īres ieņēmumu zaudēšanas risks

- (144) Attiecībā uz īres ieņēmumu zaudēšanas risku nebija nepamatoti prognozēt vispārēju īres ieņēmumu zaudēšanas līmeni [...] % apmērā. Pirmkārt, jānorāda, ka Nordrevision savā līgumu vērtējumā šo līmeni neapstrīdēja, lai gan pauda bažas par vispārējo ekonomikas stāvokli un nekustamo īpašumu tirgu Neibrandenburgā⁽⁹²⁾. Otrkārt, lai gan 1997. gada vērtējumā nebija norādīta īres ieņēmumu zaudēšanas riska pakāpe, ņemot vērā, ka tajā netika prognozēts ievērojami augstāks īres ieņēmumu zaudēšanas risks⁽⁹³⁾.
- (145) Informācija BAVARIA iekšējos lēmumu pieņemšanas dokumentos norāda, ka BAVARIA uzskatīja – tā kā Neibrandenburgā darbību sākuši vairāki lieli pakalpojumu sniegšanas uzņēmumi, pilsētas iedzīvotāju skaits varētu nemainīties un pēc modernizācijas varētu izīrēt gandrīz visus attiecīgos dzīvokļus. Turklāt NEUWOGES iesniegtā informācija liecina, ka 1997./1998. gadā Neibrandenburgas pilsēta un Mēklenburgas-Priekšpomerānijas federālā zeme prognozēja nemainīgu iedzīvotāju skaitu un stabili ieņēmumu attīstību.
- (146) Visbeidzot, nevar neņemt vērā to, ka NEUWOGES vadība, kas vadīja uzņēmumu, kuram Neibrandenburgā piederēja vairāk nekā 30 % dzīvokļu, un tāpēc ļoti labi pārzināja vietējo nekustamo īpašumu tirgu, uzskatīja, ka riski, kas saistīti ar pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, ir pieņemami, un īres ieņēmumu zaudēšanas risku prognozēja [...] % apmērā. Nav skaidrs, kādēļ gan šiem vietējā nekustamo īpašumu tirgus ekspertiem būtu vajadzējis pamatot savus aprēķinus ar šo pieņēmumu, ja, kā tagad apgalvo NEUWOGES, riska pakāpe bija noteikta nepamatoti zema.
- (147) Vienlaikus jāņem vērā dokumenti, kurus NEUWOGES iesniedza saistībā ar jautājumu par to, vai piesardzīgs attiecīgā nekustamo īpašumu tirgus (blokmājas Austrumvācijā) dalībnieks būtu paredzējis lielāku brīvo dzīvokļu skaitu tādā mērā, kādā attiecīgie dokumenti attiecas uz laiku pirms pārdošanas un atpakaļnomas darījuma noslēgšanas. No iesniegtajiem dokumentiem tikai Pestel pētījums attiecas uz laiku pirms apstrīdēto līgumu noslēgšanas. Tomēr šajā saistībā jāņem vērā, ka Pestel pētījums attiecas uz Austrumvāciju kopumā un tajā nav ņemti vērā konkrēti vietējie apstākļi Neibrandenburgā, tāpēc šajā lietā tam nav liels pierādījuma spēks. Lai gan pētījumā norādīts uz dažām vispārējām Austrumvācijas nekustamo īpašumu tirgus problēmām, pētījumā nav pietiekamas informācijas, lai konstatētu, ka TED savu lēmumu par ieguldījumu nebūtu pamatojis ar īres ieņēmumu zaudēšanas risku [...] % apmērā.

⁽⁹⁰⁾ Sk. NEUWOGES iesniegtos dokumentus, 2007. gada 5. novembris, 1. un 5. pielikums.

⁽⁹¹⁾ Pestel pētījums, 62. lpp.

⁽⁹²⁾ Nordrevision 1997. gada 20. novembra vēstule NEUWOGES (NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2007. gada 25. aprīlis, 13. pielikums), 3. lpp.

⁽⁹³⁾ Jānorāda – ja 1997. gada vērtējumā būtu pieņemta augstāka īres ieņēmumu zaudēšanas riska pakāpe, tas savukārt nozīmētu, ka tajā tiktu pieņemtas zemākas administrēšanas un uzturēšanas izmaksas.

Īre

- (148) Attiecībā uz īri vispirms jānorāda – NEUWOGES neapgalvo, ka īres maksa pēc modernizācijas noteikta pārāk augsta. Drīzāk tā sūdzas, ka šo maksu nebija iespējams paaugstināt prognozētajā apmērā. Ņemot vērā Rostokas apgabaltiesas slēdzienu, ka vidējā īres maksa EUR [...] par m², kura ir administratīvā līguma pamatā, bija piemērojamā īres maksas tabulā noteiktajā diapazonā⁽⁹⁴⁾, var secināt, ka sākotnējā vidējā īres maksa bija reāla.
- (149) Attiecībā uz saskaņotās nomas maksas indeksāciju nav tiešu pierādījumu, cik liels īres maksas vidējais palielinājums tika prognozēts 1998. gadā. Nordrevision tikai konstatēja, ka sākotnēji noteiktais palielinājums [...] % gadā atbilst vispārējam inflācijas līmenim, taču Neibrandenburgā to, visticamāk, nevarēs sasniegt⁽⁹⁵⁾. Tas, ka NEUWOGES galu galā piekrita indeksācijai “tikai” [...] % apmērā un prognozēja, ka ik pēc trim gadiem varēs palielināt īres maksu par [...] % (vai [...] % gadā), šķiet, pierāda, ka tā šo brīdinājumu ņēma vērā. Vērtējumos turpmākais īres maksas palielinājums nav skaidri prognozēts. Tomēr jānorāda, ka, tā kā vērtējumos nebija skaidri prognozētas inflācijas un īres maksas attīstības tendences, acīmredzot tika pieņemts, ka īres maksa palielināsies atbilstīgi vispārējai inflācijai (kas iepriekšējās desmitgadēs bija aptuveni 3,5 %) ⁽⁹⁶⁾. Rostokas apgabaltiesa uzskatīja, ka indeksācija bija pamatota, ņemot vērā vidējo gada inflāciju 3,52 % apmērā 28 gados pirms līgumu noslēgšanas⁽⁹⁷⁾. Vēl tā norādīja, ka acīmredzami ir grūti prognozēt īres maksas attīstību 30 gados, taču tā nevarēja konstatēt, ka starp nomas maksas indeksāciju un prognozēto īres maksu būtu uzkrītoša neatbilstība.
- (150) NEUWOGES iesniegtajā Pestel pētījumā nav informācijas par Austrumvācijas nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku faktiskajām prognozēm, nav arī konkrētas informācijas par Neibrandenburgu. Tajā nav arī norāžu par iespējamiem sarežģījumiem Austrumvācijas tirgū. Tomēr, ņemot vērā pārējos pierādījumus, Pestel pētījums nav pietiekams, lai pierādītu, ka vienošanās par nomas maksas indeksāciju un prognozes attiecībā uz iespējam paaugstināt īres maksu par [...] % gadā bija nepamatoti pieņēmumi.

Līguma darbības ilgums

- (151) Visbeidzot, attiecībā uz līguma darbības ilgumu Rostokas apgabaltiesa pamatoja, ka konkrētiem nomas līgumiem ir ilgs termiņš (līdz pat 30 gadiem) un ka apstrīdētais līgums nav neparasts⁽⁹⁸⁾. Lai gan 30 gadu termiņš, protams, bija saistīts ar zināmiem riskiem, tas nodrošināja iespēju gūt stabilus ieņēmumus un noteiktu pārliecību par izmaksām. Turklāt ilgais darbības laiks nozīmēja arī to, ka ikmēneša nomas maksa, kas bija jāmaksā, lai atmaksātu pircēja ieguldījumu, bija zemāka vai ka pārdošanas cena, ņemot vērā līdzīga apmēra nomas maksu, bija augstāka, nekā tā būtu, ja izvēlētos īsāku darbības termiņu⁽⁹⁹⁾. Ņemot vērā minēto, nešķiet, ka vienošanās par 30 gadu termiņu būtu nepamatota.

7.2.4.5. Secinājums

- (152) Pamatojoties uz minētajiem apsvērumiem, šķiet, nevar uzskatīt, ka NEUWOGES prognozes sākotnējos aprēķinos būtu nepamatotas. Tāpēc, ņemot vērā iesniegtos pierādījumus, NEUWOGES varēja pamatoti gaidīt, ka administratīvais līgums būs ienesīgs. Attiecīgajā laikposmā (1998. gada sākumā) diskontējot nominālo prognozēto peļņu, ir redzams, ka NEUWOGES lēmums bija pamatots ar pieņēmumu, ka administratīvā līguma vērtība skaidrā naudā ir EUR [...].

7.2.5. Vispārējais novērtējums

- (153) Tā kā Komisija jau secināja, ka zemes nomas un pārdošanas līgums un administratīvais līgums ir viena integrēta komercdarījuma daļas, jāskatīta abu līgumu vērtība skaidrā naudā, lai noteiktu darījuma vērtību NEUWOGES. Atgādinājums – noslēdzot zemes nomas un pārdošanas līgumu, NEUWOGES varēja prognozēt šādas priekšrocības:

a) cena, ko skaidrā naudā samaksāja BAVARIA (EUR [...]);

b) atlīdzība, kas samaksāta par privatizācijas centieniem (EUR [...]);

⁽⁹⁴⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 19., 20. lpp.

⁽⁹⁵⁾ Nordrevision 1997. gada 20. novembra vēstule NEUWOGES (NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2007. gada 25. aprīlis, 13. pielikums), 3. lpp.

⁽⁹⁶⁾ Savukārt, ja tiek prognozēts, ka vai nu neindeksētu īres līgumu dēļ, vai tirgus attīstības tendenču dēļ īres maksa paaugstināsies lēnāk nekā vispārējais inflācijas līmenis, parasti īpašuma procentu likmi (*Liegenschaftszins*) palielina par starpību, kas atbilst prognozētajai atšķirībai starp īres maksas paaugstināšanos un inflācijas līmeņa paaugstināšanos.

⁽⁹⁷⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 20. lpp.

⁽⁹⁸⁾ Rostokas apgabaltiesas spriedums, 19. lpp.

⁽⁹⁹⁾ Piemēram, ja būtu izvēlēts 20, nevis 30 gadu termiņš, sākotnējā nomas likme būtu bijusi [...] %, nevis [...] %.

c) no modernizācijas gūtā peļņa (EUR [...]);

d) zemes nomas vērtība skaidrā naudā pēc 2029. gada (EUR [...], pēc diskontēšanas).

- (154) Turklāt tika pieņemts (kā konstatēts 7.2.4. punktā iepriekš), ka, ņemot vērā NEUWOGES pamatotās prognozes, administratīvā līguma vērtība pēc diskontēšanas bija EUR [...]. Tādējādi pārdošanas un atpakaļnomas darījuma kopējā vērtība NEUWOGES bija EUR [...].

7.3. SALĪDZINĀJUMS AR ALTERNATĪVĀM KOMERCDAŘĪJUMU IESPĒJĀM

- (155) Lai noteiktu, vai NEUWOGES, pieņemot lēmumu noslēgt pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, rīkojās tā, kā pamatoti būtu rīkojies piesardzīgs tirgus ekonomikas dalībnieks, tagad darījuma vērtība ir jāsalīdzina ar alternatīvu komercdarījumu vērtību. Ja NEUWOGES būtu pieejama ekonomiski izdevīgāka alternatīva, nevarētu teikt, ka lēmums par pārdošanas un atpakaļnomas darījuma noslēgšanu būtu tāds, kādu būtu pieņēmis TED.
- (156) Šajā ziņā būtu jānorāda, ka nedz ēku izīrēšana, tās vispirms nemodernizējot, nedz arī to nojaukšana nebūtu bijušas pieņemamas alternatīvas. Pirmkārt, izīrējot nemodernizētas ēkas, nevarētu gūt pietiekamus ieņēmumus, un bija skaidrs, ka nemodernizētās ēkās būtu vairāk brīvu dzīvokļu nekā modernizētās ēkās⁽¹⁰⁰⁾. Tāpēc nav pārliecinoša pamata secināt, ka tad, ja tiktu turpināts izīrēt nemodernizētas ēkas, ieņēmumi būtu lielāki par tiem, kas tika gūti, noslēdzot pārdošanas un atpakaļnomas darījumu. Arī ēku nojaukšana neradītu ieņēmumus, bet radītu izmaksas saistībā ar nojaukšanu. Tādējādi arī nojaukšanu nevar uzskatīt par pieņemamu alternatīvu attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā).

7.3.1. Aizdevums kā alternatīva

- (157) Par pirmo iespējamo alternatīvu būtu jāuzskata aizdevums. Ja NEUWOGES attiecīgās ēkas būtu modernizējusi, izmantojot aizdevumu, tā būtu ieguvusi gandrīz tādus pašus ieņēmumus, kādus tā saņēma zemes nomas un atpakaļnomas darījumā. Pirmkārt, tā būtu varējusi izīrēt modernizētas ēkas, tādējādi ģenerējot labu ieņēmumu plūsmu. Turklāt – salīdzinot ar savu stāvokli pārdošanas un atpakaļnomas darījumā – tā būtu saglabājusi īpašumtiesības uz ēkām.
- (158) Tomēr ir skaidrs arī tas, ka aizdevums būtu bijis saistīts ar zināmiem trūkumiem. Pirmkārt, 30 % no ieguldījuma apmēra būtu jānodrošina no pašu kapitāla, jo NEUWOGES uzskatīja, ka pašu kapitāla attiecība jā saglabā 30 % apmērā⁽¹⁰¹⁾. NEUWOGES uzraudzības padome 1997. gada nogalē apsprieda jautājumu par pašu kapitāla attiecības samazināšanu, lai palielinātu ieguldīšanas iespējas. Tomēr vadība šo priekšlikumu noraidīja kā ekonomiskā ziņā neiespējamu, jo tas nepieņemami palielinātu parādsaistības⁽¹⁰²⁾. Vadība paskaidroja, ka pašu kapitāla attiecības samazināšana no 30 % uz 25 % nebūtu praktiski iespējama (parādsaistību apmērs)⁽¹⁰³⁾. NEUWOGES uzraudzības padomes loceklis B. Rāuber turklāt konstatēja: "No uzņēmējdarbības ekonomikas viedokļa pašu kapitāla attiecības samazināšana nav iedomājama. Ir jāpilda sabiedrības saistības."⁽¹⁰⁴⁾ Lai finansētu EUR [...] ieguldījumu modernizācijā, NEUWOGES būtu jāiegulda EUR [...] no pašu kapitāla. Ir diezgan apšaubāmi, ka šāda pašu kapitāla summa būtu pieejama nekavējoties. Uzraudzības padomes sanāksmes protokolā redzams, ka pieejamais kopējais ieguldījumu apmērs (ieskaitot aizdevumus) 1998. gadā bija EUR [...], kas jau bija paredzēts citiem projektiem⁽¹⁰⁵⁾. Ir skaidrs, ka NEUWOGES modernizāciju būtu varējusi finansēt ar aizdevumu tikai tad, ja tā būtu atteikusies no citiem projektiem.
- (159) Pretēji aizdevumam pārdošanas un atpakaļnomas darījums bija izdevīgs ne vien tāpēc, ka NEUWOGES nebija jāiegulda pašu kapitāls, bet arī tāpēc, ka nodrošināja jaunu likviditāti un pilnīgu finansējumu ēku modernizācijai.
- (160) Ņemot vērā visus minētos apsvērumus, nevar uzskatīt, ka ir pierādīts – ja modernizācijas finansēšana ar aizdevumu būt bijusi pieejama, tā būtu bijusi izdevīgāka nekā darījums ar BAVARIA. Tas, ka NEUWOGES gandrīz noteikti nebija pieejams aizdevuma saņemšanai vajadzīgais pašu kapitāls un ka papildu likviditāti tā varēja izmantot, lai finansētu citus ieguldījumus, drīzāk liek secināt, ka izvēle par labu pārdošanas un atpakaļnomas darījumam, nevis aizdevumam bija saprātīgs lēmums.

⁽¹⁰⁰⁾ Sk., piemēram, vērtējumu GA 22b/07 (NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2007. gada 5. novembris, 5. pielikums), 19. lpp.: "Lai ēku varētu ilgstoši izīrēt, steidzami jāveic modernizācija un remonts. [...] Nemodernizētas ēkas parasti nav iespējams izīrēt."

⁽¹⁰¹⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols, 3. lpp.

⁽¹⁰²⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols, 3. lpp.

⁽¹⁰³⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols, 3. lpp.

⁽¹⁰⁴⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols, 2. lpp.

⁽¹⁰⁵⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 30. oktobra sanāksmes protokols, 3. lpp.

7.3.2. Tiešā pārdošana kā alternatīva

- (161) Otrā vērā ņemama alternatīva varētu būt gan ēku, gan zemes gabala tieša pārdošana. Izšķirošs ir jautājums, vai šāda pārdošana būtu bijusi izdevīgāka.

7.3.2.1. Novērtējums, ņemot vērā 1997. un 2007. gada vērtējumus

- (162) Mēģinot salīdzināt pārdošanas un atpakaļnomas darījuma vērtību NEUWOGES un tiešās pārdošanas iespējamās priekšrocības, izšķirošs ir jautājums – kādu cenu NEUWOGES būtu varējusi iegūt, veicot “parastu” pārdošanu. Šajā saistībā zināma nozīme ir 1997. un 2007. gada vērtējumiem.
- (163) NEUWOGES uzdeva veikt divus pētījumus, lai noteiktu īpašuma (ēkas un zeme) vērtību 1997. gadā. Vienu pētījumu 1997. gadā veica sabiedrības iekšējais eksperts, bet otru 2007. gadā retrospektīvi veica neatkarīgs eksperts. 1997. gada vērtējumā noteiktā īpašuma vērtība bija EUR [...], savukārt 2007. gada pētījumā aprēķinātā vērtība bija EUR [...] ⁽¹⁰⁶⁾. Abos pētījumos atsevišķi bija novērtētas ēkas (1997. gadā – EUR [...]; 2007. gadā – EUR [...]) un zeme (1997. gadā – EUR [...]; 2007. gadā – EUR [...]). Abos pētījumos būtībā izmantota viena un tā pati metode, proti, ienākumu metode (*Ertragswertverfahren*).
- (164) Komisija uzskata, ka, tā kā 2007. gada vērtējums tika sagatavots tikai pēc pārdošanas un atpakaļnomas darījuma īstenošanas, to nevar izmantot, lai noteiktu, kāda bija NEUWOGES zināmā īpašuma vērtība 1997. gadā. Tāpēc NEUWOGES savu lēmumu par iesaistīšanos vai neiesaistīšanos pārdošanas un atpakaļnomas darījumā ar BAVARIA nevarēja pamatot ar retrospektīvo 2007. gada vērtējumu.
- (165) Vienlaikus Komisija uzskata, ka 1997. gada vērtējums nav ticams rādītājs, ko izmantot, lai pierādītu īpašuma vērtību 1997. gadā un NEUWOGES zināmo īpašuma vērtību tobrīd, jo oficiālajā izmeklēšanas procedūrā tika atklāts, ka apstrīdēto līgumu noslēgšanas brīdī NEUWOGES vadība ļoti labi zināja, ka 1997. gada vērtējums nav ticams avots. Šajā saistībā būtiski ir turpmāk sniegtie apsvērumi.

a) Īres maksa

1997. vērtējumā tika pieņemts, ka īres maksa ir no EUR [...] līdz EUR [...] par m². Tajā pašā laikā Neibrandenburgas pilsētas pirmajā īres maksas tabulā, kas bija spēkā no 1998. gada 1. janvāra un bija pamatota ar 1997. gada datiem, modernizētu dzīvokļu vidējā īres maksa bija no EUR 3,90 līdz EUR 4,38 par m². Tā kā NEUWOGES bija liela nekustamo īpašumu sabiedrība, kas darbojās Neibrandenburgā, tā noteikti varēja būt informēta par vidējo īres maksu pilsētā, tāpēc būtu varējusi savā īpašuma vērtējumā izmantot šos datus. Pārdošanas un atpakaļnomas līgumā laikposmam pēc modernizācijas (t. i., sākot no 1999. gada, tādējādi divus gadus vēlāk nekā periods, kad iegūti dati, ar kuriem pamatota pirmā īres maksas tabula) vidējā īres maksa patiešām bija noteikta EUR [...] par m². Šis skaitlis atbilda īres maksas tabulai.

b) Modernizācijas izmaksas

Lai gan 1997. gada vērtējums tika veikts 1997. gada pavasarī, pieņemot, ka modernizācijas izmaksas būs EUR [...], NEUWOGES vadība BAVARIA nosūtītajā vēstulē, kas rakstīta *tajā pašā laikā* (1997. gada martā) norādīja, ka tās aprēķinātās modernizācijas izmaksas būs EUR [...]. Tāpēc ir skaidrs, ka NEUWOGES labi zināja, ka 1997. gada vērtējumā vajadzīgās modernizācijas izmaksas ir aprēķinātās pārāk zemas. Īpašuma modernizācijas darbu fiksētā summa, par kuru vienojās BAVARIA un NEUWOGES meitasuzņēmums BRG, joprojām bija ievērojami lielāka (EUR [...]), tādējādi pierādot to, ka brīdī, kad NEUWOGES noslēdza līgumu ar BAVARIA, tā zināja, ka 1997. gada vērtējumā modernizācijas izmaksas bija aprēķinātās par EUR 10 miljoniem zemākas.

c) Atlikušais izmantošanas laiks

Ņemot vērā paredzēto modernizāciju, 1997. gada vērtējumā atlikušais izmantošanas laiks bija aprēķināts no 55 līdz 70 gadiem. Šajā saistībā jānorāda, ka 1997. gada vērtējumā aprēķinātās zemās modernizācijas izmaksas īsti neatbilst pieņēmumam, ka modernizācija ievērojami paildzinās ēku ekonomisko izmantošanas laiku.

⁽¹⁰⁶⁾ NEUWOGES iesniegtie dokumenti, 2007. gada 5. novembris, 2. un 6. pielikums.

d) Zemes vērtība

Jānorāda, ka, novērtējot attiecīgo zemes gabalu, 1997. gada vērtējumā nebija ņemti vērā faktori, kas samazina vērtību (savukārt tie bija ņemti vērā 2007. gada vērtējumā). Šādi faktori cita starpā ir esošā infrastruktūra, kuru nav iespējams pārvietot vai novākt (piemēram, kanalizācijas sistēmas, cauruļvadi), kā arī zemes gabala neizdevīgā forma. Šādi faktori parasti samazina zemes vērtību. Tā kā NEUWOGES bija zemes īpašniece, tai vajadzēja apzināties šos faktorus un zināt, ka 1997. gada vērtējumā zemes gabala vērtība bija pārvērtēta.

- (166) Kopumā jāsecina, ka NEUWOGES noteikti zināja, ka daži no galvenajiem 1997. gada vērtējumā izvirzītajiem pieņēmumiem, jo īpaši attiecībā uz izmaksām, bija neticami. Tāpēc Komisija secina, ka 1997. gada vērtējums nav ticams rādītājs, ko izmantot, lai pierādītu īpašuma vērtību 1997. gadā un NEUWOGES zināmo īpašuma vērtību tobrīd.
- (167) Vienlaikus Komisija uzskata, ka, izmantojot NEUWOGES pieejamo informāciju attiecīgajā laikposmā, īpašuma vērtības *ex ante* novērtējums, kuru NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā pamatoti būtu varējis iegūt arī TED, iespējams, būtu ļoti līdzīgs 2007. gada retrospektīvajam vērtējumam. Arī attiecībā uz 2007. gada retrospektīvo vērtējumu – NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā TED savas *ex ante* prognozes par iespējamo īres maksu būtu pamatojis ar attiecīgo īres maksas tabulu, modernizācijas izmaksas būtu novērtējis tuvu tām, par kurām vienojās BAVARIA un BRG, kā arī zemes gabala vērtību būtu pielīdzinājis, ņemot vērā viņam zināmos faktorus, kas samazina vērtību. Turklāt NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā TED būtu rūpīgi novērtējis pēc paredzētās modernizācijas atlikušo izmantošanas laiku un salīdzinājošos datus (kā tas tika darīts 2007. gada vērtējumā), tāpēc ir pamatoti secināt, ka NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā TED savu vērtējumu būtu pamatojis ar atlikušo izmantošanas laiku, kas līdzīgs 2007. gada retrospektīvajā vērtējumā noteiktajam.
- (168) Tāpēc Komisija uzskata, ka NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā TED pirms noslēgšanas būtu saprātīgi novērtējis īpašuma vērtību EUR [...] apmērā (kā tas bija 2007. gada vērtējumā).

7.3.2.2. Tiešās pārdošanas un pārdošanas un atpakaļnomas darījuma salīdzinājums

- (169) Atgādinājumam – pārdošanas un atpakaļnomas darījuma vērtība NEUWOGES bija EUR [...]. Savukārt veiktā analīze pierādīja, ka NEUWOGES reāli vajadzēja pieņemt, ka īpašuma vērtība ir EUR [...], kas bija par [...] % augstāka nekā pārdošanas un atpakaļnomas darījuma vērtība. Tomēr šī nelielā atšķirība nenozīmē to, ka TED noteikti būtu izvēlēties tiešās pārdošanas alternatīvu.
- a) Pirmkārt, nedrīkst ņemt vērā, ka attiecīgā tiešās pārdošanas alternatīva attiecās uz ēku un attiecīgo zemesgabalu tiešu pārdošanu, savukārt BAVARIA nopirka tikai ēkas, vienlaikus iegūstot tikai zemes nomas tiesības uz 75 gadiem. Pats zemesgabals palika NEUWOGES īpašumā. NEUWOGES novērtētā zemesgabala vērtība bija EUR [...] (kā tas bija 2007. gada vērtējumā). Lai gan ir sarežģīti noteikt precīzu skaitli vērtībai, kādu NEUWOGES saglabāja, tikai nomājot, nevis pārdodot zemesgabalu, ir jāsecina, ka NEUWOGES, saglabājot īpašumtiesības uz zemi, attaisnoja neredzamo zemāko darījuma cenu.
- b) Otrkārt, ir jākonstatē, ka pastāv zināmas šaubas par to, vai par cenu, kādu NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā aprēķinātu TED, patiešām varētu īpašumu pārdot. Vienīgo konkrēto pirkšanas piedāvājumu, par kuru NEUWOGES iesniedza informāciju, iesniedza *Felske Immobilien*, kura cenas piedāvājums acīmredzami bija EUR [...] par m², tādējādi kopējā pirkuma cena bija EUR [...] ⁽¹⁰⁷⁾. Šajā piedāvājumā minētā cena bija daudz vairāk nekā EUR 1 miljonu zemāka par cenu, kādu NEUWOGES situācijai līdzīgā situācijā būtu aprēķinājis TED.
- c) Treškārt, NEUWOGES, novērtējot peļņu, ko varētu gūt administratīvā līguma darbības laikā, kļūdaini aprēķinājis peļņu tikai līdz 2027. gadam (ieskaitot). Tomēr, tā kā administratīvā līguma darbības termiņš bija 30 gadi pēc modernizācijas darbu pabeigšanas, (t. i., 30 gadi, sākot no 1999. gada), aprēķinā vajadzēja iekļaut arī ieņēmumus līdz 2028. gadam (ieskaitot). Veicot atbilstīgas korekcijas, varētu palielināt pārdošanas un atpakaļnomas darījuma vērtību.

⁽¹⁰⁷⁾ NEUWOGES uzraudzības padomes 1997. gada 17. aprīļa sanāksmes dokuments 97/97, 3. lpp.

- d) Aprēķinot skaidrā naudā vērtību zemes nomas maksai, kas BAVARIA būs jāmaksā NEUWOGES, vienkāršības labad tika pieņemts, ka dzīves dārdzība nemainīsies un ka maksājumi tāpēc nav jāpielīdzina. Tomēr daudz reālāk būtu pieņemt, ka dzīves dārdzība kopumā palielināsies, tāpēc nākotnē paredzētie maksājumi, iespējams, būs lielāki, nekā tika pieņemts. Arī tas izraisītu līguma vērtības palielināšanos.

- (170) Ņemot vērā minētos apsvērumus, jāsecina, ka izvēle par labu pārdošanas un atpakaļnomas darījumam, nevis mēģinājumam pārdot tieši bija ekonomiski pamatota.

7.3.3. Secinājums

- (171) Pēc tam, kad pārdošanas un atpakaļnomas darījuma vērtība NEUWOGES tika salīdzināta ar iespējamo alternatīvo darbību vērtību, jāsecina, ka arī TED būtu noslēdzis šādu darījumu.

7.4. SALĪDZINOŠĀ NOVĒRTĒŠANA

- (172) Pēc tam, kad bija noteikts, ka izvēle par labu pārdošanas un atpakaļnomas darījumam, nevis alternatīviem risinājumiem bija rīcība, kādu būtu izvēlēties arī TED, Komisija piesardzības labad pārbaudīja arī to, vai attiecīgais darījums atbilda līgumiem, kuri attiecīgajā laikposmā bija spēkā attiecīgajā tirgū, un vai bija citas norādes, kas varētu ietekmēt Komisijas secinājumu, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījums bija saderīgs ar TED rīcības principu.

- (173) Pieejamā informācija par salīdzināmiem darījumiem attiecas uz pārdošanas un atpakaļnomas līgumiem, kurus BAVARIA bija noslēgusi tajā pašā laikposmā, kad tika veikts minētais pasākums. Šie līgumi var norādīt, vai apstrīdētais pārdošanas un atpakaļnomas darījums bija līdzīgs darījumiem, kādus izvēlējās arī citi tirgus dalībnieki, tostarp privāti uzņēmumi, tādējādi pierādot atbilstību tirgus nosacījumiem (7.4.1. punkts). Turklāt arī NEUWOGES rīkotais ierobežotais piedāvājumu iesniegšanas process un salīdzinājums ar citiem finansēšanas darījumiem varētu sniegt pārliecību par apstrīdētā darījuma atbilstību tirgus nosacījumiem (7.4.2. un 7.4.3. punkts).

7.4.1. Salīdzināšanai iesniegtie līgumi

- (174) Salīdzināšanai tika iesniegti līgumi par trim līdzīgiem darījumiem ([..]). Tomēr var ņemt vērā tikai līgumus par [..] un [..], jo tikai šie līgumi attiecas uz laikposmu, kad tika noslēgts BAVARIA un NEUWOGES pārdošanas un atpakaļnomas darījums. Vispirms jānorāda, ka abi šie darījumi un apstrīdētais darījums atšķiras attiecībā uz termiņu, fiksētās nomas maksas indeksāciju un modernizāciju. NEUWOGES īpaši norāda uz atšķirīgo indeksācijas likmi ([..] – 1,5 % gadā; [..] – pielīdzināšana dzīves dārdzības izmaiņām), lai pierādītu, ka administratīvajā līgumā bija noteikumi, kurus attiecīgajā laikposmā parasti nepiemēroja (1997./1998. gadā).
- (175) BAVARIA norāda, ka [..] un [..] darījumus tā izvēlējās kā piemērus, lai ilustrētu savu nekustamo īpašumu nomas modeli⁽¹⁰⁸⁾, kas liek secināt, ka šo līgumu noteikumi tika izstrādāti, pamatojoties uz aprēķiniem, kas bija līdzīgi aprēķiniem, kuri bija NEUWOGES/BAVARIA pārdošanas un atpakaļnomas darījuma pamatā.
- (176) Kā jau iepriekš izklāstīts (sk. 131. apsvērumu), NEUWOGES acīmredzami varēja brīvi izvēlēties līguma parametrus saskaņā ar BAVARIA piedāvāto nekustamo īpašumu nomas modeli. Tas nozīmēja, ka NEUWOGES varēja izvēlēties vai nu zemāku indeksācijas pakāpi, vai atņemt lielākas izmaksas. Protams, šādas izvēles sekas būtu mazāka skaidrā naudā maksājamā avansa summa. Var pieņemt, ka tas pats attiecās arī uz [..] un [..] darījumu.
- (177) Tā kā līgumslēdzējas puses acīmredzami varēja brīvi izvēlēties savu darījumu konkrētos parametrus saskaņā ar BAVARIA piedāvāto nekustamo īpašumu nomas modeli, lai noteiktu NEUWOGES/BAVARIA pārdošanas un atpakaļnomas darījuma saderību ar tirgus nosacījumiem, nešķiet būtiski svarīgi, vai NEUWOGES izvēlētie parametri bija tādi paši, kādus izvēlējās puses [..] un [..] darījumā. Šī izvēle tikai atspoguļo iesaistīto pušu komercdarbības stratēģiskos lēmumus. Svarīgāks ir apstāklis, ka visi minētie darījumi bija pamatoti ar vienu darījumu modeli.
- (178) Ciktāl [..] un [..] līgumi ir pamatoti ar to pašu aprēķina modeli, ko, ņemot vērā pieejamo informāciju, nav iemesla apšaubīt, ka tie norāda uz NEUWOGES darījuma pamatā esošā darījumu modeļa atbilstību tirgus nosacījumiem. Šajā saistībā ir svarīgi tas, ka attiecīgo nekustamo īpašumu nomas modeli acīmredzami izvēlējās gan valsts ([..]), gan privāti ([..]) uzņēmumi un šis modelis tika piedāvāts gan uzņēmumiem, kuri vēlējas saņemt parāda atvieglojumu saskaņā ar Likumu par mantota parāda samazināšanu, gan pusēm, uz kurām šā likuma noteikumi neattiecas.

⁽¹⁰⁸⁾ Vācijas iesniegtie dokumenti, 2008. gada 11. jūlijs, 10., 11. lpp.

7.4.2. Piedāvājumu iesniegšanas process

7.4.2.1. Pamatinformācija

- (179) Kā jau norādīts, *NEUWOGES* nerīkoja visaptverošu, atklātu, pārredzamu, ar noteikumiem nesaistītu un nediskriminējošu piedāvājumu iesniegšanas procesu attiecībā uz to ēku privatizāciju, kuras galu galā pārdeva *BAVARIA*. Tomēr sākumā *NEUWOGES* uzaicināja 72 iespējamus pircējus iesniegt piedāvājumus. *NEUWOGES* apgalvo – kandidātus izvēlējusies zināmā mērā nejauši, un nevarētu uzskatīt, ka izlase pārstāv tirgu kopumā. Pēc tam, kad bija nosūtīti pirmie uzaicinājumi iesniegt piedāvājumus, notika sazināšanās ar interesentiem, kuru starpā bija arī *BAVARIA*, kam sākotnējais uzaicinājums netika nosūtīts.

7.4.2.2. Piedāvājumu iesniegšanas procesa rezultāts

- (180) No saņemtajiem piedāvājumiem, kuru skaits netika norādīts, pieci tika uzskatīti par pieņemamiem⁽¹⁰⁹⁾. Divi no tiem tomēr tika noraidīti, jo laika trūkuma dēļ iespējamie pircēji nevarēja iesniegt pilnīgu piedāvājumu. Turklāt vēl divi tika noraidīti ekonomisku iemeslu dēļ. Piektais piedāvājums, ko iesniedza *Felske Immobilien*, tika noraidīts, jo tika uzskatīts, ka piedāvātā cena ir pārāk zema (*Felske* piedāvāja EUR [...] par m², tādējādi kopējā pirkuma cena bija EUR [...]). Papildus minētajiem pieciem piedāvājumiem, tika iesniegti vēl trīs piedāvājumi, vienu iesniedza *BAVARIA*, bet abus pārējos – divi citi pretendenti, kuri nebija uzaicināti iesniegt piedāvājumu. Lai gan sarunas tika sāktas arī ar vienu no abiem pretendentiem, kuri nebija uzaicināti iesniegt piedāvājumu, arī šis piedāvājums galu galā tika noraidīts neminētu ekonomisku iemeslu dēļ⁽¹¹⁰⁾.
- (181) Pēc sarunu pabeigšanas *NEUWOGES* uzraudzības padomei bija jāapstiprina līgumi. Iesniedzot līgumus padomei, vadība apgalvoja, ka augstāku pārdošanas cenu nav iespējams panākt, jo līgumi attiecās tikai uz zemes nomu (nevis tiešu pārdošanu), ka *BRG* tiks uzticēta modernizācijas darbu izpilde un ka *NEUWOGES* turpinās pārvaldīt ēkas turpmākos 30 gadus⁽¹¹¹⁾. Atbildot uz jautājumu par neatbilstību 1997. gada vērtējumam, vadība atkal apgalvoja, ka šajā darījumā nebūtu iespējams panākt augstāku cenu⁽¹¹²⁾.

7.4.2.3. Novērtējums

- (182) Lai gan nevar uzskatīt, ka piedāvājumu iesniegšanas process bija atklāts, pārredzams, nediskriminējošs un bez nosacījumiem, tas tomēr ļauj izdarīt dažus secinājumus par tirgū pieejamiem piedāvājumiem. Šajā ziņā būtiski ir tas, ka acīmredzami piedāvājumus iesniedza vairāki neaicināti pretendenti, pierādot, ka iespējamiem pircējiem, kas nebija tikai tie 72 uzņēmumi, kuriem bija nosūtīts sākotnējais piedāvājums, arī bija iespēja uzzināt par šo procesu un tajā piedalīties.
- (183) Piedāvājumu novērtējums, ko veica *NEUWOGES*, parāda, ka *NEUWOGES* uzskatīja *BAVARIA* piedāvājumu par labāko tirgū pieejamo piedāvājumu attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā). *NEUWOGES* arguments, ka vismaz *Felske* piedāvājums faktiski bija labāks, nav pārliecinošs. Lai gan ir taisnība, ka cena, ko acīmredzami piedāvāja *Felske* (EUR [...]), bija augstāka nekā avansa maksājuma summa, ko galu galā piedāvāja *BAVARIA* (EUR [...]), jānorāda, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījums jāvērtē kopumā un ka tā kopējā vērtība (EUR [...]) bija augstāka par *Felske* piedāvāto cenu.
- (184) Ņemot vērā minēto, var konstatēt, ka, lai gan piedāvājumu iesniegšanas process nebija tāds, lai to varētu uzskatīt par pierādījumu, ka *BAVARIA* piedāvājums bija labākais pieejamais tirgū, tas tomēr uz to norāda. Jebkurā gadījumā ierobežotais piedāvājumu iesniegšanas process nesniedz pamatotas norādes par to, ka attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā) *NEUWOGES* tirgū bija pieejams labāks piedāvājums.

7.4.3. Citi attiecīgajā laikposmā pieejamie darījumu veidi

7.4.3.1. Novērtējuma tvērums

- (185) Ir lietderīgi novērtēt apstrīdēto darījumu, salīdzinot to ar citiem kopumā līdzīgiem darījumu veidiem, kas attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā) tika piedāvāti tirgū.
- (186) Apstrīdētais darījums bija tipisks pārdošanas un atpakaļnomas darījums. Pēc būtības pārdošanas un atpakaļnomas līgumi ir *finanšu darījumi*. Iznomātājs, iegādājoties īpašumu no nomnieka, nodrošina nomniekam likviditāti un/vai finansē lielākus ieguldījumus, piemēram, vecu ēku modernizāciju. Lai turpinātu izmantot īpašumu komerciāliem vai citiem mērķiem, nomnieks pēc tam atkal nomā īpašumu, tādējādi (pilnīgi vai daļēji) nomas līguma darbības laikā atmaksājot iznomātājam ieguldītos līdzekļus.

⁽¹⁰⁹⁾ *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 17. aprīļa sanāksmes dokuments 97/97, 2. lpp.

⁽¹¹⁰⁾ Sk. *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 30. oktobra sanāksmes dokumentu 110/97, 3. lpp.

⁽¹¹¹⁾ *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 12. decembra sanāksmes dokuments 114/97, 3. lpp.

⁽¹¹²⁾ *NEUWOGES* uzraudzības padomes 1997. gada 16. decembra sanāksmes protokols, 5. lpp.

- (187) Tā kā pārdošanas un atpakaļnomas līgums ir finanšu darījums, tas zināmā mērā līdzinās bankas aizdevumiem un hipotēkām. Tomēr ir dažas svarīgas atšķirības, kuras jāpatur prātā. Pārdošanas un atpakaļnomas darījums pārdevējam/nomniekam nodrošina iespēju finansēt lielākus ieguldījumus un iegūt pastāvīgu likviditāti, neizmantojot pašu kapitālu. Proti, pašu kapitāls un papildu likviditāte ir pieejami citiem ieguldījumiem, turklāt nomnieks var finansēt ieguldījumus arī tad, ja nepietiekamā pašu kapitāla vai lielo parādsaistību dēļ parastais aizdevums nebūtu pieejams. Tā kā pārdevējam/nomniekam ir jāveic sava sākotnējā ieguldījuma refinansēšana un jāgūst peļņa, nomas likme parasti ir nedaudz augstāka nekā līdzīga bankas aizdevuma procentu likme (kā sīkāk paskaidrots nākamajā punktā). Beidzoties nomas līguma darbības termiņam, nomniekam īpašums ir vai nu jāatpērk, vai tas paliek iznomātāja īpašumā un ir pieejams turpmākajai izmantošanai. Tas nozīmē, ka nomas likme ir atkarīga no īpašuma atlikušās vērtības divu pušu noslēgtā nomas līguma darbības termiņa beigās. Tā kā atlikušo vērtību bieži, jo īpaši ilgtermiņa nomas gadījumos, ir grūti prognozēt, tas ir iznomātāja riska faktors, kas tiek atspoguļots nomas likmē. Parastajiem banku aizdevumiem šāda riska nav, bet hipotekārajiem kredītiem tikai nelielā mērā.
- (188) Tāpēc nomas likmes un aizdevumu/hipotekāro kredītu procentu likmes nevar salīdzināt pilnā mērā. Salīdzinot apstrīdētā darījuma nomas likmi ar aizdevumu/hipotekāro kredītu vidējo procentu likmi attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā), nav iespējams precīzi noteikt, vai prasītā nomas likme bija atbilstīga tirgus nosacījumiem attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā). Tomēr ir iespējams spriest, vai nomas likme bija tika augsta, ka piesardzīgs TED noteikti nebūtu iesaistījies šādā darījumā.

7.4.3.2. Novērtējums

- (189) Apstrīdētajā darījumā sākotnēji noteiktā nomas likme bija [...] % gadā no kopējā ieguldījuma apjoma. Tā kā tiks veikta maksājamās summas indeksācija [...] % gadā, līguma darbības beigās nomas likme palielināsies līdz [...] %, kas atbilst vidējai nomas likmei [...] % gadā. Salīdzināšanai – ja NEUWOGES būtu izvēlējusies nomas likmes indeksāciju neveikt, tā visā 30 gadu laikposmā būtu jānosaka [...] % gadā. Tādējādi uzcenojums ir maksa, kas jāmaksā par izvēli nemaksāt nemainīgu likmi visā līguma darbības laikā, bet gan zemākas nomas likmes līguma darbības sākumā un augstākas nomas likmes līguma darbības beigās.
- (190) Vispirms jāatgādina, ka Rostokas apgabaltiesa, novērtējot nomas likmi, salīdzināja to ar citu darījumu procentu likmēm. Tā konstatēja, ka ir grūti prognozēt hipotēku procentu likmes 30 gadu ilgā laikposmā, tomēr brīžos, kad ir augstas procentu likmes, varētu paredzēt, ka procentu likmes būs lielākas par 10 %. Tāpēc tā konstatēja – nevarētu uzskatīt, ka vidējā nomas likme, kas NEUWOGES bija jāmaksā, neatbilda tirgus nosacījumiem.
- (191) Salīdzināšanai ir pieejami tikai diezgan vispārīgi dati. Ņemot vērā visus Vācijas Centrālās bankas apkopotos datus par 1998. gada janvāri (kad tika noslēgti apstrīdētie darījumi), par atbilstīgām var uzskatīt tikai divu veidu procentu likmes. Pirmkārt, vērā ņemamas ir procentu likmes, ko piemēro hipotekārajiem kredītiem, kuri nodrošināti ar apdzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu, ar fiksētu procentu likmi uz 10 gadiem, jo arī NEUWOGES kredīta nodrošinājumam izmantotu apdzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu (neatkarīgi no tā, vai šāds aizdevums atbilstu visiem hipotekārā kredīta formālajiem nosacījumiem). Otrkārt, salīdzināšanai varētu izmantot arī procentu likmes ilgtermiņa kredītiem ar fiksētu procentu likmi, ko izsniedz uzņēmumiem un pašnodarbinātām personām, par summu no EUR 500 000 līdz ne vairāk kā EUR 5 miljoniem, jo NEUWOGES var uzskatīt par uzņēmumu (lai gan hipotekāros kredītus parasti uzņemas privātpersonas, kas faktiski pašas dzīvo īpašumā, nevis to īrē).
- (192) Saskaņā ar Vācijas Centrālās bankas datiem 1998. gada janvārī Vācijā hipotekārajiem kredītiem ar fiksētu procentu likmi uz 10 gadiem vidējā procentu likme bija 6,40 % gadā. Šajā laikposmā šāda veida aizdevumu procentu likmes parasti svārstījās no 6,17 % gadā līdz 6,97 % gadā. Ilgtermiņa aizdevumiem ar fiksētu procentu likmi vidējā procentu likme 1998. gada janvārī bija 6,35 % gadā un svārstījās no 5,55 % gadā līdz 7,73 % gadā. Vācijas Centrālā banka konkrēti nenorāda ilgtermiņa aizdevuma vidējo ilgumu. Tomēr var pieņemt, ka tas nebija ilgāks par 10 gadiem un varēja būt pat īsāks⁽¹¹³⁾.

⁽¹¹³⁾ Bankas parasti izmanto mainīgas procentu likmes, jo tas samazina procentu likmju svārstību risku. Lai šo risku mazinātu, piešķirot aizdevumus ar fiksētu procentu likmi, tās ir ieinteresētas saīsināt līguma darbības termiņu. Izsniedzot aizdevumus uzņēmumiem, parasti izmanto atjaunojamus kredītus, kad pēc sākotnējā aizdevuma līguma termiņa beigām automātiski spēkā stājas jauns līgums (ar nosacījumu, ka uzņēmuma maksāspēja nav pasliktinājusies) ar pārskatītu procentu likmi (atspoguļojot tirgus nosacījumus attiecīgajā brīdī). Papildus procentu likmju svārstību riskam bankas uzņemas arī kredītrisku, tāpēc šis ir vēl viens iemesls, kādēļ jāsaīšina ar uzņēmumiem noslēgto līgumu darbības termiņš (jo iesaistītās summas ir ievērojami lielākas nekā hipotekārā līguma gadījumā, kura darbības termiņš parasti ir no 20 līdz 30 gadiem).

(193) *NEUWOGES* maksāto nomas likmi salīdzinot ar Vācijas Centrālajā bankā pieejamām procentu likmēm aizdevumiem, kas tika noformēti tajā pašā laikposmā (t. i., 1998. gada janvārī), jāņem vērā turpmāk norādītie elementi.

— Vidējā nomas likme līguma darbības 30 gados ir [...] %. Tomēr, kā jau iepriekš izklāstīts, šī likme radās tāpēc, ka *NEUWOGES* izvēlējās līguma darbības sākumā maksāt zemāku nomas likmi, ko vēlāk izlīdzina augstāka nomas likme. Par šādu izvēli bija jāmaksā, jo, ja *NEUWOGES* jau no sākuma būtu izvēlējusies fiksētu nomas likmi, tai būtu jāmaksā tikai [...] % gadā⁽¹¹⁴⁾. Vācijas Centrālās bankas norādītie skaitļi attiecas uz aizdevumiem ar fiksētu procentu likmi, proti, procentu likme katru gadu ir vienāda. Ja pieņem, ka *NEUWOGES* spētu vienoties par aizdevumu ar līdzīgiem maksāšanas nosacījumiem (t. i., zemāka procentu likme sākumā, bet lielākas summas beigās), arī par to būtu jāmaksā (tādu pašu iemeslu dēļ kā *BAVARIA* gadījumā)⁽¹¹⁵⁾. Tādēļ Vācijas Centrālās bankas procentu likmes būtu jāsalīdzina ar fiksētu nomas maksu [...] % apmērā.

— Nomas likme bija noteikta 30 gadu laikposmam. Lai gan katru gadu tai veica indeksāciju, jau pašā līguma darbības sākumā bija pilnīgi iespējams aprēķināt vidējo nomas likmi visam līguma darbības laikam. Vācijas Centrālās bankas procentu likmes hipotekārajiem kredītiem ir fiksētas tikai uz 10 gadiem (kā jau iepriekš paskaidrots, nav zināms uz cik ilgu laikposmu ir fiksētas procentu likmes uzņēmumiem, taču var pieņemt, ka šis laikposms nav ilgāks par 10 gadiem). Vispiemērotākais kritērijs varētu būt procentu likmes, kas noteiktas uz 30 gadiem, taču Vācijas Centrālā banka šādus skaitļus nepublicē. Aizdevumi ar fiksētu procentu likmi parasti ir dārgāki, ja tiek piešķirti uz ilgāku laiku. Piemēram, Vācijas Centrālā bankas norādītie skaitļi par 1998. gada janvāri parāda, ka hipotekārajam kredītam ar fiksētu procentu likmi, kura ilgums ir 5 gadi, vidējā procentu likme ir 5,85 %, savukārt 6,40 % – kredītam, kura ilgums ir 10 gadi. Tāpēc pamatoti var pieņemt, ka aizdevumam ar fiksētu procentu likmi, kura ilgums ir 30 gadi, procentu likme varētu būt ievērojami augstāka nekā Vācijas Centrālā bankas vidējās likmes 6,35 % un 6,40 %.

— Vācijas Centrālā bankas skaitļi attiecas gan uz vidējo likmi, gan uz procentu likmju diapazonu, kas pamatots ar lielu skaitu Vācijā 1998. gadā noslēgto aizdevuma līgumu. *NEUWOGES* piemērotā nomas likme netieši atspoguļo *BAVARIA* risku, kas saistīts ar darījumu. *BAVARIA* lielākais risks bija kredītrisks, t. i., risks, ka *NEUWOGES* varētu kļūt maksātnespējīga vai citādi nevarētu pildīt savas saistības un maksāt prasīto nomas maksu. Arī banka pirms aizdevuma izsniegšanas būtu novērtējusi *NEUWOGES* maksātspēju. Klientiem, kuru maksātspēja ir vājāka (vai kuri bankai rada lielāku kredītrisku), parasti jāmaksā augstāka procentu likme, lai kompensētu papildu risku⁽¹¹⁶⁾. Kā jau izklāstīts iepriekš (7.3.1. punktā), *NEUWOGES* iespējas saņemt jaunus aizdevumus bija ierobežotas salīdzinot lielo parādsaistību dēļ un tāpēc, ka tās pašu kapitāls bija piesaistīts citiem ieguldījumu projektiem. Tomēr, ja banka būtu bijusi gatava izsniegt aizdevumu *NEUWOGES*, nosakot procentu likmi, tā būtu ņēmusi vērā šos elementus. Aizdevumiem, kurus izsniedz uzņēmumiem ar salīdzinoši lieliem parādiem un nelielu pašu kapitāla daļu ieguldījumā, ir augstākas procentu likmes. Tāpēc, salīdzinot *NEUWOGES* maksāto nomas likmi un tirgū pieejamās aizdevumu procentu likmes, uzmanība jāpievērš Vācijas Centrālās bankas procentu likmju diapazona lielākajiem skaitļiem⁽¹¹⁷⁾.

— Kā jau norādīts iepriekš, nomas sabiedrībai ir jāveic sava sākotnējā ieguldījuma refinansēšana (šajā gadījumā galvenokārt dzīvokļu ēku pirkuma cena un modernizācijas izmaksas). Procentu likme, kas tai jāmaksā par savu refinansēšanu, būs atkarīga no vairākiem faktoriem, piemēram, tās lieluma, parādu apjoma, tās portfeli esošajiem īpašumiem utt. Jebkurā gadījumā šī procentu likme ir tikai sākums, jo nomas sabiedrībai (*BAVARIA*) jākompensē arī savi riski. Šie riski var būt procentu likmes svārstību risks (risks, ka sabiedrībai savs ieguldījums būs jāfinansē ar mainīgu procentu likmi, toties nomas maksājumiem ir fiksēta likme), kredītrisks (iepriekš

⁽¹¹⁴⁾ Šāds uzņemums (t. i., augstāka vidējā nomas likme, salīdzinot ar fiksētu likmi jau no sākuma) radies tāpēc, *BAVARIA* piekrita daļu nomas maksājumu atlikt uz līguma darbības vēlāko posmu. Ja tā šos maksājumus būtu saņēmusi bez kavēšanās, tā būtu varējusi šo naudu ieguldīt un tādējādi gūt peļņu vai atmaksāt savu kredītu un tādējādi ietaupīt procentu maksājumus. Tāpēc maksājumu atlikšana rada *BAVARIA* izmaksas, kuras savukārt tiek nodotas tālāk *NEUWOGES* ar augstākas vidējās nomas likmes starpniecību.

⁽¹¹⁵⁾ Tas vairs nebūtu "īsts" aizdevums ar fiksētu procentu likmi (t. i., ar vienādu gada procentu likmi), bet gan aizdevums, kurā jau iepriekš noteiktas dažādas fiksētas gada procentu likmes (proti, tas nav arī aizdevums ar mainīgu procentu likmi).

⁽¹¹⁶⁾ Ja uzskata, ka risks ir pārāk liels, klienta pieteikums aizdevuma saņemšanai parasti tiek noraidīts. Ja uzskata, ka risks ir pieņemams, nosaka augstāku procentu likmi un var veikt papildu pasākumus. Piemēram, var prasīt papildu nodrošinājumu, piešķirt mazāku summu par prasīto vai aizdevuma līgumā iekļaut papildu noteikumus, kas bankai nodrošinātu iespēju uzraudzīt aizņēmēja finansiālo stāvokli.

⁽¹¹⁷⁾ Sk. arī iepriekš minēto *Pestel* pētījumu, kurš publicēts 1996. gada jūnijā un saskaņā ar kuru Austrumvācijas mājokļu sabiedrības atvērtā kapitāla tirgū varēja saņemt aizdevumus ar 7,5 % procentu likmi.

aplūkotā iespēja, ka NEUWOGES varētu kļūt maksātnespējīga un ka BAVARIA nevarēs saņemt atlikušos maksājumus), ar atlikušo vērtību saistītais risks (neskaidrība par īpašuma vērtību pēc nomas līguma darbības beigām). Turklāt nomas sabiedrībai, iespējams, būs konkrēti papildu izdevumi, kas arī ietekmēs nomas likmi ⁽¹¹⁸⁾. Visbeidzot, nomas sabiedrība vēlas arī nopelnīt un šo faktoru ņems vērā, nosakot nomas likmi ⁽¹¹⁹⁾. Arī tad, ja BAVARIA spētu refinansēt savu ieguldījumu ar zemāku procentu likmi, nekā NEUWOGES būtu maksājusi par bankas aizdevumu, refinansēšanas procentu likme tomēr būtu jāpalielina, ņemot vērā šos dažādos elementus (risku uzcenojumu, izmaksas un peļņu), lai iegūtu piemērojamo nomas likmi, kas galu galā varētu būt lielāka nekā parasta aizdevuma procentu likme.

- (194) Ņemot vērā visus minētos elementus, nomas likme [...] % gadā fiksētai nomas maksai (vai pat [...] % nomas maksai, kas indeksēta par [...] %, lai gan šis skaitlis nešķiet piemērots salīdzināšanai) šķiet pilnīgi pamatota, salīdzinot ar Vācijas Centrālās bankas skaitļiem attiecībā uz aizdevumiem. Vācijas Centrālās bankas skaitļi ir jākorrigē, lai, piemēram, atspoguļotu fiksētu likmi 30 gados. Lai gan, veicot korekcijas, kas vajadzīgas, lai iegūtu piemērotu kritēriju, nevar noteikt precīzu skaitli, vidējo aizdevumu un hipotekāro kredītu procentu likmju un nomas likmju atšķirība šķiet pietiekama, lai secinātu – nekas neliecina par to, ka BAVARIA noteiktā nomas likme bija pārāk augsta. Tāpēc Komisija secina, ka BAVARIA piemērotā nomas likme bija atbilstīga tirgus nosacījumiem attiecīgajā laikposmā (1997. gada beigās/1998. gada sākumā).

7.4.4. Secinājums

- (195) Pieejamā informācija norāda, ka NEUWOGES/BAVARIA darījums bija tāds darījums, kādu pamatoti būtu noslēdzis arī TED. Salīdzināšanai iesniegtie līgumi, piedāvājumu iesniegšanas process un salīdzinājums ar citiem finanšu instrumentiem kopumā norāda, ka attiecīgais darījums atbilda tirgus nosacījumiem attiecīgajā laikposmā un ka BAVARIA modelis nebija sadārdzināts.

7.5. PAPILDU NOVĒRTĒJUMS – ATLIKUŠIE VALSTS ATBALSTA ELEMENTI UN SADERĪBA AR IEKŠĒJO TIRGU

- (196) Tādējādi Komisijas sākotnējā analīze pierāda, ka NEUWOGES lēmums noslēgt pārdošanas un atpakaļnomas darījumu atbilda TED principam, proti, minētais darījums neradīja BAVARIA priekšrocības un tāpēc BAVARIA nebija piešķirts atbalsts. Tomēr Komisija arī pārbaudīja, vai cits iznākums – proti tas, ka NEUWOGES faktiski radīja priekšrocības BAVARIA – neizbēgami būtu līcis izdarīt secinājumu, ka minētais darījums bija valsts atbalsts, kas nav saderīgs ar iekšējo tirgu. Pamatojoties uz hipotētisku pieņēmumu, ka NEUWOGES nebija ievērojusi TED principu un ka tādējādi BAVARIA tika radītas priekšrocības, Komisija pārbaudīja, vai attiecīgie pasākumi bija valsts atbalsts BAVARIA un vai šo atbalstu varētu uzskatīt par saderīgu ar iekšējo tirgu.

7.5.1. Atlikušie valsts atbalsta elementi

7.5.1.1. Uzņēmums

- (197) Atbalstu, ko kādai struktūrai piešķir no valsts līdzekļiem, var uzskatīt par valsts atbalstu tikai tadā gadījumā, ja šī struktūra ir uzņēmums LESD 107. panta 1. punkta izpratnē. Tiesa savā iedibinātajā judikatūrā definējusi, ka uzņēmums ir jebkura vienība, kas veic saimniecisku darbību ⁽¹²⁰⁾. Saimnieciska darbība ir jebkura darbība, ko veic, tirgū piedāvājot preces vai pakalpojumus ⁽¹²¹⁾.
- (198) BAVARIA veic dažādas saimnieciskās darbības, piemēram, komercieguldījumus nekustamajos īpašumos un šādu nekustamo īpašumu iznomāšanu komerciāliem un privātiem klientiem. Tāpēc BAVARIA ir uzņēmums LESD 107. panta 1. punkta izpratnē.

⁽¹¹⁸⁾ Šādas izmaksas papildina izmaksas, kuras banka piemēro, piešķirot aizdevumu. Tas notiek tāpēc, ka nomas sabiedrība, refinansējot savu ieguldījumu, sedz arī bankas izmaksas (un šo faktoru ņem vērā, nosakot nomas likmi). Tai jāsedz arī savas papildu izmaksas.

⁽¹¹⁹⁾ Saņemot aizdevumu, klients palielina bankas peļņu, maksājot procentu likmi. Nomas gadījumā klients būtībā palielina gan bankas peļņu (tā kā nomas sabiedrība savu ieguldījumu refinansē ar bankas starpniecību un pēc tam attiecīgās izmaksas nodod tālāk nomniekam), gan pašas nomas sabiedrības peļņu. Tas, ka uzņēmumi ir gatavi segt šīs papildu izmaksas, liecina par to, ka nomas sabiedrības piedāvātie pakalpojumi nomniekiem rada pievienoto vērtību.

⁽¹²⁰⁾ Spriedums apvienotajās lietās C-180/98 līdz C-184/98 Pavel Pavlov un citi/Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, Recueil 2000, I-6451. lpp., 74. punkts.

⁽¹²¹⁾ Spriedums lietā C-118/85 Komisija/Itālijas Republika, Recueil 1987, 2599. lpp., 7. punkts.

7.5.1.2. Valsts līdzekļu izmantošana un attiecināmība

- (199) Pasākumam jābūt saistāmam ar valsti un finansētam no valsts līdzekļiem. Saskaņā ar Tiesas judikatūru *Stardust Marine* ⁽¹²²⁾ lietā valsts atbalsts, kas nav finansēts tieši no valsts budžeta, var atbilst šim kritērijam, ja šos līdzekļus pārvalda valsts un ja lēmums par šo līdzekļu nodošanu ir saistāms ar valsti.
- (200) *NEUWOGES* 100 % pieder Neibrandenburgas pilsētai, un tāpēc tas ir valsts uzņēmums Komisijas Direktīvas 2006/111/EK ⁽¹²³⁾ 2. panta b) apakšpunkta izpratnē, kā norādījusi Tiesa spriedumā *Stardust Marine* lietā. Neibrandenburgas pilsētai pieder visas *NEUWOGES* kapitāldaļas, un kā vienīgai akcionārei tai ir ievērojama ietekme uzraudzības padomē un akcionāru pilnsapulcē. Tāpēc Komisija secina, ka pilsēta var ietekmēt *NEUWOGES* līdzekļu izlietojumu. Tāpēc pārdošanas un atpakaļnomas darījumā bija iesaistīti valsts līdzekļi.
- (201) Saistībā ar attiecināmību uz valsti Komisija konstatē – pieejamā informācija norāda, ka Neibrandenburgas pilsēta bija lielā mērā iesaistīta pārdošanas un atpakaļnomas darījuma noslēgšanā. Lai noslēgtu šo darījumu, tas bija jāapstiprina *NEUWOGES* uzraudzības padomei, kuras locekļi rīkojās pilsētas uzdevumā. Arī dokumenti liecina, ka uzraudzības padome bija aktīvi iesaistīta sarunās par līgumu noslēgšanu. Tāpēc Komisija uzskata, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījuma noslēgšana ir saistāma ar valsti.

7.5.1.3. Selektivitāte

- (202) Saskaņā ar LESD 107. panta 1. punktu pasākumu uzskata par valsts atbalstu, ja tas dod priekšroku “konkrētiem uzņēmumiem vai konkrētu preču ražošanai”. Tāpēc jēdzienam “valsts atbalsts” atbilst tikai tādi pasākumi, kas rada uzņēmumiem selektīvas priekšrocības.
- (203) Tā kā apstrīdētais pasākums bija divpusējs darījums starp *NEUWOGES* un *BAVARIA*, jebkuras priekšrocības, kuras *NEUWOGES* piešķīra *BAVARIA*, varēja būt selektīvas, jo nevienas cits uzņēmums šādas priekšrocības nevarētu iegūt.

7.5.1.4. Konkurences izkropļojums un ietekme uz tirdzniecību

- (204) Valsts atbalsts uzņēmumam ir valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē tikai tādā gadījumā, ja tas “rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus” un tikai tādā mērā, kādā tas “iespaido tirdzniecību starp dalībvalstīm”. Uzskata, ka valsts piešķirts pasākums rada vai draud radīt konkurences izkropļojumus, ja tas spēj uzlabot saņēmēja konkurences stāvokli salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem, ar kuriem tas konkurē ⁽¹²⁴⁾. Tāpēc pieņem, ka konkurences kropļošana notiek, tiklīdz valsts piešķir finansiālas priekšrocības uzņēmumam liberalizētā nozarē, kurā ir vai varētu būt konkurence.
- (205) Saskaņā ar Tiesas judikatūru jebkura atbalsta piešķiršana uzņēmumam, kas veic darbības iekšējā tirgū, var ietekmēt tirdzniecību starp dalībvalstīm ⁽¹²⁵⁾.
- (206) *BAVARIA* konkurē ar citiem Vācijas un citu Savienības dalībvalstu nekustamo īpašumu fondiem un korporatīviem ieguldītājiem par ieguldītājiem un ieguldīšanas iespējām. *BAVARIA* piešķirtās finansiālās priekšrocības nostiprinātu šā uzņēmuma konkurences stāvokli un tāpēc varētu kropļot konkurenci. Tā kā nekustamo īpašumu ieguldījumu tirgus ir Savienības mēroga tirgus, jebkuras *BAVARIA* piešķirtās finansiālās priekšrocības nostiprinātu tās stāvokli tirgū, salīdzinot ar tās konkurentiem citās dalībvalstīs, tādējādi ietekmējot tirdzniecību starp dalībvalstīm.

7.5.1.5. Secinājums

- (207) Pieņemot, ka – pretēji Komisijas sākotnējam secinājumam, kas norādīts iepriekš, – pārdošanas un atpakaļnomas darījums neatbilst saprātīga TED principam un tāpēc rada priekšrocības *BAVARIA*, būtu jāsecina, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījums bija saistīts ar valsts atbalstu. Tādēļ jānovērtē, vai saskaņā ar šo hipotēzi valsts atbalstu varētu uzskatīt par saderīgu ar iekšējo tirgu.

⁽¹²²⁾ Spriedums lietā C-482/99 Francija/Komisija (*Stardust Marine*), *Recueil* 2002, I-4397. lpp.

⁽¹²³⁾ Komisijas 2006. gada 16. novembra Direktīva 2006/111/EK par dalībvalstu un publisku uzņēmumu finansiālo attiecību pārredzamību, kā arī par dažu uzņēmumu finanšu pārredzamību (OV L 318, 17.11.2006., 17. lpp.).

⁽¹²⁴⁾ Spriedums lietā 730/79 *Philip Morris*/Komisija, *Recueil* 1980, 2671. lpp., 11. punkts; spriedumu apvienotajās lietās T-298/97, T-312/97 utt. *Alzetta Mauro* un citi/Komisija, *Recueil* 2000, II-2325. lpp., 80. punkts.

⁽¹²⁵⁾ Spriedums lietā 730/79 *Philip Morris Holland BV*/Eiropas Kopienų Komisija, *Recueil* 1980, 2671. lpp., 11. un 12. punkts; spriedums lietā T-214/95 *Het Vlaamse Gewest (Flemish Region)*/Eiropas Kopienų Komisija, *Recueil* 1998, II-717. lpp., 48.–50. punkts.

7.5.2. Saderība ar iekšējo tirgu saskaņā ar LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu

- (208) Saskaņā ar LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu atbalsta pasākumu var uzskatīt par saderīgu ar iekšējo tirgu, ja tas “veicina konkrētu saimniecisko darbību vai konkrētu tautsaimniecības jomu attīstību, ja šādam atbalstam nav tāds nelabvēlīgs iespaids uz tirdzniecības apstākļiem, kas ir pretrunā kopīgām interesēm”. Piemērojot 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu, Komisijai jāizvērtē atbalsta pasākuma pozitīvā un vēlāmā ietekme, salīdzinot ar tā negatīvo ietekmi uz tirdzniecības apstākļiem, kurus radījusi šā pasākuma īstenošana.
- (209) Lai atbalsta pasākums izpildītu šo pārbaudi, tam jāatbilst pieciem kumulatīviem nosacījumiem. Pirmkārt, atbalstam jāpalīdz sasniegt precīzi definētu kopīgo interešu mērķi. Otrkārt, tam jābūt piemērotam instrumentam šā mērķa sasniegšanai. Treškārt, tam jābūt vajadzīgam un stimulējošam. Ceturtkārt, tam jābūt samērīgam. Piektkārt, tas nedrīkst ietekmēt tirdzniecības apstākļus tādā mērā, kas ir pretrunā kopīgām interesēm.

7.5.2.1. Kopīgo interešu mērķis

- (210) LESD 3. un 174. pantā noteikts, ka ekonomiskā un sociālā kohēzija ir Savienības mērķis. Ekonomiskās un sociālās kohēzijas nostiprināšana nozīmē pilsētvides un pilsētu iedzīvotāju dzīves kvalitātes uzlabošanu. Kohēzijas politika var palīdzēt izveidot ilgtspējīgu sabiedrību, nodrošinot, ka ekonomikas, sociālie un vides jautājumi tiek risināti, izmantojot integrētas stratēģijas atjaunošanai un attīstībai pilsētu un lauku teritorijās. To var panākt dažādos veidos ⁽¹²⁶⁾.
- (211) Komisija konstatē, ka NEUWOGES statūtos noteiktais mērķis ir nodrošināt pietiekamu apgādi ar mājokļiem savas darbības reģionā. Komisija arī konstatē, ka, noslēdzot pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, NEUWOGES īstenoja konkrētus valsts politikas mērķus. NEUWOGES paskaidro, ka:

— pagājušā gadsimta deviņdesmitajos gados pēc Vācijas atkalapvienošanās svarīgs politisks projekts bija Austrumvācijas mājokļu apstākļu pielīdzināšana Rietumvācijas apstākļiem, tādēļ Austrumvācijā ēkas tika steidzīgi privatizētas un modernizētas neatkarīgi no tā, vai tas bija ekonomiski izdevīgi,

— centieni privatizēt un modernizēt ēkas, kas bija pārdošanas un atpakaļnomas darījuma priekšmets, arī bija vērsti uz Neibrandenburgas pilsētas nākotnes izredžu uzlabošanu – piedāvājot cilvēkiem augstvērtīgus mājokļus par pieņemamu cenu un tos privatizējot (kas bija BAVARIA pienākums), NEUWOGES cerēja uzlabot Neibrandenburgas pievilcību tās iedzīvotājiem.

- (212) Visbeidzot, Komisija konstatē, ka NEUWOGES uzņēmās saistības mēģināt pārdot konkrētu skaitu dzīvokļu to pašreizējiem īrniekiem. Šajos darījumos NEUWOGES nevarēja prasīt tirgū brīvi noteiktu cenu, bet tai bija jāievēro noteikti cenas ierobežojumi ⁽¹²⁷⁾. Līgums, kurā bija minētie noteikumi, piešķīra zināmas priekšrocības attiecīgo ēku pašreizējiem īrniekiem.
- (213) Ja NEUWOGES un BAVARIA noslēgtais pārdošanas un atpakaļnomas darījums patiešām tiktu klasificēts kā valsts atbalsts, kāds tas nav, šis atbalsts būtu piešķirts atbilstīgi uzskaitījumiem politikas mērķiem. Pietiekams mājokļu nodrošinājums reģionā, iesaistīšanās valsts politikas mērķa sasniegšanā (pēc atkalapvienošanās Austrumvācijas mājokļu apstākļus pielīdzināt apstākļiem Rietumvācijā), Neibrandenburgas pilsētas nākotnes izredžu uzlabošana, piedāvājot tās iedzīvotājiem pievilcīgus mājokļus par pieņemamu cenu (tostarp atbalstot attiecīgo ēku pašreizējos īrniekus) – tie visi ir precīzi noteikti kopīgo interešu mērķi. Tāpēc Komisija uzskata, ka darījums jāuzskata par pasākumu, kas paredzēts kopīgo interešu mērķa sasniegšanai.

7.5.2.2. Pasākumu piemērotība

- (214) Nav apstrīdams, ka NEUWOGES un BAVARIA noslēgtais pārdošanas un atpakaļnomas līgums sasniedza vēlamās mērķus, jo darījums nodrošināja, ka BAVARIA iegādātās ēkas tika plaši modernizētas, privatizētas un par zemu cenu piedāvātas to pašreizējiem īrniekiem, palielinot kvalitatīvu mājokļu skaitu reģionā un tādējādi uzlabojot Neibrandenburgas pilsētas nākotnes izredzes.

⁽¹²⁶⁾ Komisijas 2011. gada 5. oktobra lēmums C(2011) 4940 final lietā SA.31877 – Nīderlande. Zemes gabala pārdošana un mājokļu attīstība *Apeldoorn* (OV C 343, 23.11.2011., 11. lpp.), 47. un 48. apsvērumi.

⁽¹²⁷⁾ Sk. zemes nomas un pārdošanas līguma V daļas 3. sadaļas 2. punktu.

- (215) Meklējot ēku pircēju un izvērtējot savus variantus, NEUWOGES veica virkni pasākumu, kas faktiski nodrošināja, ka gadījumā, ja pārdošanas un atpakaļnomas darījums būtu saistīts ar atbalstu, tas būtu samazināts līdz vēlamā mērķu sasniegšanai vajadzīgajam apjomam. Proti, NEUWOGES īstenoja ierobežotu pieteikumu iesniegšanas procesu, vairākus mēnešus vienojās par noteikumiem ar BAVARIA un visbeidzot bija pārliecināta, ka darījums ir tirgū vislabākais piedāvājums. Tāpēc nav norāžu, kas liecinātu – pat tad, ja pārdošanas un atpakaļnomas darījums būtu saistīts ar atbalstu, šis atbalsts pārsniegtu vēlamā mērķu sasniegšanai vajadzīgo minimumu. Iepriekš veiktā analīze (sk. 7.3. punktu), salīdzinot pārdošanas un atpakaļnomas darījumu ar dažādām alternatīvām (piemēram, ar aizdevumu finansētu ēku modernizāciju vai tiešo pārdošanu), pierādīja, ka nebija pieejamas tādas alternatīvas, ar kurām tos pašus mērķus būtu iespējams sasniegt bez atbalsta vai ar nelielu atbalstu. Pārdošanas un atpakaļnomas darījums un jebkurš tajā ietvertais iespējama atbalsts tādējādi būtu piemēroti instrumenti, lai sasniegtu kopīgo interešu mērķus.

7.5.2.3. Nepieciešamība un stimulēšana

- (216) Pieņemot, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījums ietvēra valsts atbalstu, vēl jāpārbauda, vai šis atbalsts bija stimulējošs. NEUWOGES un BAVARIA vairākus mēnešus vienojās par darījuma noteikumiem. Šķiet, ka BAVARIA nebūtu iesaistījies darījumā, kas neatbilstu tās nekustamo īpašumu nomas modelim. Ja beidzot noslēgtajā darījumā, kura pamatā bija BAVARIA nekustamo īpašumu nomas modelis, būtu ietverts valsts atbalsts, nav šaubu, ka bez šā atbalsta BAVARIA nebūtu iesaistījies darījumā.

7.5.2.4. Samērīgums

- (217) Komisija jau norādīja, ka politikas mērķi, kurus NEUWOGES centās sasniegt, noslēdzot šo darījumu, jāuzskata par svarīgiem. Ēku modernizācija un privatizācija, tostarp to pārdošana īrniekiem par zemu cenu, ir svarīgs ieguldījums Savienības ekonomiskās un sociālās kohēzijas uzlabošanā. Vienlaikus pārdošanas un atpakaļnomas darījumā ietvertais BAVARIA piešķirtais atbalsts, ja tāds bija, jebkurā gadījumā bija ierobežots, tādējādi ierobežojot arī pasākuma radītos konkurences kropļojumus. Ņemot vērā minēto, jebkurš atbalsts, kas varēja būt ietverts NEUWOGES un BAVARIA pārdošanas un atpakaļnomas darījumā, bija samērīgs ar sasniedzamo mērķi.

7.5.2.5. Nav ietekmes uz tirdzniecības apstākļiem, kas ir pretrunā kopīgām interesēm

- (218) Vēlreiz jānorāda, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījumā ietvertais BAVARIA piešķirtais atbalsts, ja tāds bija, jebkurā gadījumā bija ierobežots. Tāpēc arī pasākuma ietekme uz tirdzniecības apstākļiem bija ierobežota. Lai gan pārdošanas un atpakaļnomas darījumā ietvertais atbalsts varēja uzlabot konkurences stāvokli BAVARIA, kuras iespējamie konkurenti bija vismaz citi uzņēmumi (tostarp citu dalībvalstu uzņēmumi), šīs ietekmes apmērs ir atkarīgs no saņemtā atbalsta apjoma. Tā kā tādējādi BAVARIA konkurences stāvoklis būtu uzlabojies tikai nelielā mērā, var secināt, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījums arī tad, ja tas ietvertu atbalstu, neietekmētu tirdzniecības apstākļus tādā mērā, kas būtu pretrunā kopīgām interesēm.

7.5.3. Secinājums par atlikušajiem valsts atbalsta elementiem un to saderību ar iekšējo tirgu

- (219) Pamatojoties uz iemesliem, kas minēti 7.5.2. punktā, Komisija secināja, ka gadījumā, ja pārdošanas un atpakaļnomas darījums radīja priekšrocības BAVARIA, tas būtu valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē. Tomēr Komisija arī konstatē, ka jebkurš atbalsts, kas ietverts attiecīgajā darījumā, būtu saderīgs ar iekšējo tirgu saskaņā ar LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu.

7.6. SECINĀJUMS PAR ATBALSTU UN TĀ SADERĪBU AR IEKŠĒJO TIRGU

- (220) Pamatojoties uz pārdošanas un atpakaļnomas darījuma vērtību NEUWOGES, salīdzinājumu ar iespējamiem alternatīviem darījumiem un pārbaudot darījuma atbilstību tirgus praksei, var secināt, ka darījums atbilst TED principam. Noslēdzot pārdošanas un atpakaļnomas darījumu, NEUWOGES rīkojās tā, kā būtu rīkojies arī TED. Īpaši jāuzsver – nav apšaubāms tas, ka nebija nedz pieejams ekonomiski pievilcīgāks variants, nedz arī pārdošanas un atpakaļnomas darījuma nosacījumi attiecīgajā laikposmā (1997./1998. gadā) neatbilda tirgus nosacījumiem, ņemot vērā pieejamos kritērijus un citus piedāvājumus, kas tika iesniegti pieteikumu iesniegšanas procesā.

- (221) Tāpēc jāsecina, ka, tā kā NEUWOGES rīcība atbilda TED rīcībai, NEUWOGES neradīja priekšrocības BAVARIA. Tā kā apstrīdētais pasākums nepiešķir priekšrocības, tas neatbilst nosacījumiem, kurus izpildot to varētu uzskatīt par valsts atbalstu, tas nav valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē.
- (222) Papildinot sākotnējo konstatējumu, ka pārdošanas un atpakaļnomas darījums nepiešķir priekšrocības BAVARIA un tāpēc tas neietvērā valsts atbalstu, Komisija arī secina – ja tomēr pārdošanas un atpakaļnomas darījums piešķirtu priekšrocības BAVARIA, šis darījums noteikti būtu valsts atbalsts. Tomēr šis valsts atbalsts būtu saderīgs ar iekšējo tirgu saskaņā ar LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunktu,

IR PIEŅĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

Juridiskais darījums, ko 1998. gada 21. janvārī noslēdza *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH*, *Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co*, *Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG* un *Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co*. Objektē *Neubrandenburg KG* kā zemes nomas un pārdošanas līgumu un administratīvo līgumu, nav valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē.

2. pants

Ja tomēr juridiskais darījums, ko 1998. gada 21. janvārī noslēdza *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH*, *Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co*, *Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG* un *Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co*. Objektē *Neubrandenburg KG* kā zemes nomas un pārdošanas līgumu un administratīvo līgumu, būtu valsts atbalsts LESD 107. panta 1. punkta izpratnē, šis atbalsts būtu saderīgs ar iekšējo tirgu LESD 107. panta 3. punkta c) apakšpunkta izpratnē.

3. pants

Šis lēmums ir adresēts Vācijas Federatīvajai Republikai

Briselē, 2014. gada 16. septembrī

Komisijas vārdā –
priekšsēdētāja vietnieks
Joaquín ALMUNIA