

KOMISIJAS LĒMUMS (ES) 2016/1849**(2016. gada 4. jūlijs)****par pasākumu SA.41613 – 2015/C (ex SA.33584 – 2013/C (ex 2011/NN)), ko Nīderlande īstenojusi par labu Eindhovenas profesionālajam futbola klubam PSV***(izziņots ar dokumenta numuru C(2016) 4093)***(Autentisks ir tikai teksts nīderlandiešu valodā)****(Dokuments attiecas uz EEZ)**

EIROPAS KOMISIJA,

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

ņemot vērā Līgumu par Eiropas Ekonomikas zonu un jo īpaši tā 62. panta 1. punkta a) apakšpunktu,

pēc tam, kad ieinteresētās personas tika aicinātas iesniegt piezīmes saskaņā ar Līguma 108. panta 2. punktu ⁽¹⁾, un ņemot vērā to iesniegtās piezīmes,

tā kā:

1. PROCEDŪRA

- (1) Komisija 2011. gada maijā no publikācijām presē un iedzīvotāju iesniegumiem uzzināja, ka Eindhovenas pašvaldība plāno sniegt atbalstu profesionālajam futbola klubam *Philips Sport Vereniging* (turpmāk "PSV"), izmantojot finanšu darījumu. Komisija 2010. un 2011. gadā saņēma sūdzības arī par pasākumiem par labu citiem Nīderlandes profesionālajiem futbola klubiem, proti, *Māstrihtas MVV*, *Tilburgas Willem II*, *Hertogenbosas FC Den Bosch* un *Neimegenas NEC*. Nīderlande 2011. gada 26. un 28. jūlijā sniedza Komisijai informāciju par pasākumu attiecībā uz PSV.
- (2) Komisija 2013. gada 6. marta vēstulē informēja Nīderlandi, ka ir nolēmusi uzsākt Līguma 108. panta 2. punktā paredzēto procedūru attiecībā uz pasākumiem par labu *Willem II*, *NEC*, *MVV*, *PSV* un *FC Den Bosch*.
- (3) Komisijas lēmums par procedūras sākšanu (turpmāk "lēmums sākt procedūru") tika publicēts *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī*. ⁽²⁾ Komisija aicināja ieinteresētās personas iesniegt piezīmes par attiecīgajiem pasākumiem.
- (4) Attiecībā uz pasākumu par labu PSV Nīderlande iesniedza apsvērumus 2013. gada 6. jūnija un 12. novembra, 2016. gada 12. un 14. janvāra un 22. aprīļa vēstulēs.
- (5) Komisija saņēma apsvērumus no divām ieinteresētajām personām – no Eindhovenas pašvaldības (turpmāk "pašvaldība") 2013. gada 23. maijā, 2013. gada 11. septembrī un 2013. gada 26. septembrī un no PSV 2013. gada 24. maijā. Komisija pārsūtīja tos Nīderlandei, dodot tai iespēju atbildēt. Nīderlande iesniedza piezīmes 2013. gada 12. novembra vēstulē.
- (6) Sanāksmes ar Nīderlandes pārstāvju piedalīšanos notika 2013. gada 9. jūlijā, 2015. gada 25. februārī un 2015. gada 13. oktobrī.

⁽¹⁾ Komisijas lēmums lietā SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) – Nīderlande – Atbalsts konkrētiem Nīderlandes futbola klubiem 2008.–2011. gadā – Uzaicinājums iesniegt piezīmes saskaņā ar Līguma par Eiropas Savienības darbību 108. panta 2. punktu (OV C 116, 23.4.2013., 19. lpp.).

⁽²⁾ Sk. 1. zemspītras piezīmi.

- (7) 2013. gada 17. jūlijā pašvaldība 2013. gada 6. marta lēmumu sākt procedūru apstrīdēja Vispārējā tiesā⁽³⁾.
- (8) Pēc lēmuma sākt procedūru pieņemšanas izmeklēšana attiecībā uz konkrētajiem klubiem ar Nīderlandes piekrišanu tika veikta atsevišķi. Izmeklēšana attiecībā uz PSV tika reģistrēta ar lietas numuru SA.41613.

2. PASĀKUMA SĪKS APRAKSTS

2.1. Pasākums

- (9) Nacionālā futbola federācija *Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond* (turpmāk "KNVB") ir jumta organizācija attiecībā uz futbola sacensībām profesionālā un amatieru līmenī. Profesionālais futbols Nīderlandē ir organizēts divpakāpju sistēmā – 2014./2015. gada sezonā tā aptvēra 38 klubus, no kuriem 18 spēlēja augstākajā līgā (*eredivisie*) un 20 – zemākajā līgā (*eerste divisie*).
- (10) Klubs PSV ir dibināts 1913. gadā un savas mājas spēles aizvada Eindhovenā. 1999. gadā PSV komercdarbības tika apvienotas akciju sabiedrībā (*naamloze vennootschap*). Visas akcijas, izņemot vienu, pieder PSV Futbola nodibinājumam. Atlikusī akcija pieder *Eindhoven Football Club* PSV. PSV spēlē augstākajā līgā un ir regulāri cīnījies par augstākajām vietām līgas kopvērtējumā – 2014./2015. gada un 2015./2016. gada sezonā tas uzvarēja augstākajā līgā. PSV regulāri piedalās Eiropas turnīros un ir ieguvis gan Eiropas kausu (1987./1988. gada sezonā), gan UEFA kausu (1977./1978. gada sezonā).
- (11) PSV pieder savs futbola stadions – *Philips* stadions (turpmāk "stadions"). Līdz 2011. gadam tam piederēja arī zeme zem stadiona un treniņu komplekss *De Herdgang*. 2011. gadā PSV saskārās ar nopietnām likviditātes problēmām, saistībā ar kurām tas vērsās pie pašvaldības, *Philips* un vairākiem citiem Eindhovenas uzņēmumiem, kā arī pie atsevišķām bankām. Daži no šiem uzņēmumiem piekrita piešķirt jaunus vai grozīt esošos aizdevumus, lai palīdzētu PSV pārvarēt grūto periodu.
- (12) Tolaik pašvaldība un PSV vienojās par pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījumu. Tie vienojās, ka pašvaldība nopirkto zem stadiona esošo zemi un treniņu kompleksu par EUR 48 385 000. Stadiona zemes vērtība tika novērtēta EUR 41 160 000 apmērā. Lai finansētu šo pirkumu, pašvaldība ar banku noslēdza ilgtermiņa aizdevuma līgumu par līdzīgu naudas summu ar fiksētu procentu likmi. Pēc tam zeme zem stadiona tika nodota PSV ilgtermiņa nomā (*erfpacht*) uz 40 gadiem, un šis termiņš pēc PSV lūguma var tikt pagarināts. Nomas maksa ir EUR 2 463 030 gadā. Gada nomas maksa ietver nomas maksu par zemi zem stadiona (EUR 1 863 743), par zemi zem treniņu kompleksa (EUR 327 151) un par autostāvvietu (EUR 272 135). Līgumā bija iekļauts noteikums, ka pēc 20 gadiem nomas maksa tiks pārskatīta.
- (13) Nīderlande Līguma 108. panta 3. punkta kārtībā nepaziņoja Komisijai par tās plāniem noslēgt minēto pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījumu.

2.2. Procedūras sākšanas pamatojums

- (14) Lēmumā sākt procedūru Komisijas nostāja bija tāda, ka atbalsta pasākumi profesionāliem futbola klubiem var izkropļot konkurenci un ietekmēt tirdzniecību starp dalībvalstīm Līguma 107. panta 1. punkta nozīmē. Komisija arī apšaubīja, ka zem stadiona esošās zemes pārdošanas cena un maksājums par zemes iznomāšanu ir noteikti pienācīgi. Komisija nonāca pie sākotnējā secinājuma, ka pašvaldība ir radījusi selektīvas priekšrocības PSV, izmantojot valsts resursus, un tādējādi ir sniegusi atbalstu futbola klubam.
- (15) Cita starpā attiecībā uz Nīderlandes atsaukšanos uz Komisijas Paziņojumu par valsts atbalsta elementiem, publiskajām iestādēm pārdodot zemi⁽⁴⁾ (turpmāk "Paziņojums par zemes pārdošanu"), Komisija atkārtoti uzsvēra, ka minētajā paziņojumā ietvertās pamatnostādnes, kā minēts tā ievadā, attiecas vienīgi uz "valsts zemes un ēku pārdošanu. Tās neattiecas uz valsts zemes un ēku iegādi vai uz publisko iestāžu veikto zemes un ēku izīrēšanu vai iznomāšanu. Šādi darījumi var arī iekļaut valsts atbalsta elementus."

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

⁽⁴⁾ OVC 209, 10.7.1997., 3. lpp.

- (16) Attiecībā uz piesaistītajiem ārējiem ekspertiem, uz kuriem pašlāvē pašvaldība, Komisija apšaubīja, vai ir pamatoti, ka vērtēšanas ekspertu aprēķinos tiek izmantota jauktai izmantošanai paredzētas zemes cena, nevis stadiona zemes cena. Komisija apšaubīja arī to, ka konkrētās peļņas normas un riska maržas, kas izmantotas zemes vērtības aprēķināšanai saistībā ar tās turpmāku attīstīšanu pēc ilgtermiņa nomas izbeigšanās, ir reālistiskas.
- (17) Tobrīd Komisija nebija pārliecināta, ka pašvaldībai ir bijis nodoms nodrošināt darījuma atbilstību tirgus ekonomikas ieguldītāja principam (turpmāk "TEIP"). Drīzāk tā mēģināja izvairīties no zaudējumiem; citiem vārdiem runājot, tika paredzēti aizsardzības pasākumi, lai darījumi no pašvaldības budžeta viedokļa būtu neitrāli. Tas nebūtu bijis pieņemami tipiskam ieguldītājam tirgus ekonomikas apstākļos, pat ja tas zemes vērtēšanā un nomas maksas noteikšanā būtu balstījies uz ārēju ekspertu viedokli.

3. NĪDERLANDES PIEZĪMES

- (18) Nīderlande uzskata, ka darījums nav uzskatāms par valsts atbalstu šādu iemeslu dēļ: a) zemes vērtību un gada nomas maksu noteica ārēji eksperti saskaņā ar Paziņojumu par zemes pārdošanu; minētais paziņojums nodrošina atbilstīgo satvaru novērtējumam, vai darījums atbilst valsts atbalsta nosacījumiem; b) PSV ilgtermiņa nomas ietvaros maksās pašvaldībai nomas maksu, kas ir augstāka nekā pašvaldības veiktie maksājumi bankai, tā nodrošinot, ka darījums no pašvaldības viedokļa nav tikai finansiāli neitrāls; c) PSV šo maksājumu samaksu garantēs ar sezonas abonementa biļešu pārdošanu; d) ja PSV kļūs maksātnespējīgs, zeme un stadions pāries pašvaldības īpašumā; e) nomas maksas summa pēc 20 gadiem tiks pārskatīta, pamatojoties uz jaunu vērtējuma ziņojumu.
- (19) Nīderlande uzskata, ka, iegādājoties zemi stadiona atrašanās vietā, pašvaldība rīkojās atbilstīgi tirgus situācijai, ievērojot tirgus ekonomikas ieguldītāja principu un tirgus ekonomikas kreditora principu. Tā pieprasīja neatkarīgu zemes vērtējumu, lai darījuma cenu noteiktu, balstoties uz zemes tirgus vērtību.
- (20) Attiecībā uz to, ka zeme tika novērtēta kā jauktas izmantošanas zeme, Nīderlande norāda, ka jebkāds izvērtējums valsts un privāta ieguldītāja rīcības salīdzināšanas kontekstā jāveic, atsaucoties uz to, kāda būtu bijusi privāta ieguldītāja attieksme attiecīgā darījuma noslēgšanas laikā, ņemot vērā tolaik pieejamo informāciju un paredzamo notikumu attīstību. Tādēļ ekspertam tika dots uzdevums noteikt īpašuma vērtību pēc tā stāvokļa tābrīža situācijā, ja tas tiktu pārdots domājami labākā piedāvājuma izteicējam pēc labi pārdomāta piedāvājuma saskaņā ar tirgus nosacījumiem, ņemot vērā minētā zemes gabala attīstības potenciālu.
- (21) Attiecīgi Nīderlande atsaucas uz neatkarīgo vērtējuma ziņojumu, kurā minēts, ka vērtējumā ir jāņem vērā iespējamā reālistiskā un paredzamā notikumu attīstība saistībā ar zemi. Ziņojumā apsvērts, kā stadiona zeme varētu tikt attīstīta, un konstatēts, ka stadiona likvidēšanas gadījumā, visticamāk, tā kļūtu par jauktas izmantošanas zonu ar biroju un dzīvokļu ēkām. Vērtējumu būtu lietderīgi balstīt uz šādu perspektīvu, pat ja šāda attīstība nenotiktu vēl vairākas desmitgades. Nīderlandes viedoklī un vērtējuma ziņojumā ir uzsvērts, ka šis pieņēmums ir reālistisks jo īpaši tādēļ, ka zeme atrodas pilsētas centrā. Centrā izvietotiem zemes gabaliem ir daudz lielāks to vērtības pieauguma potenciāls nekā nomalē esošiem. Turklāt izskatāmajā gadījumā pašvaldība atrodas izdevīgā situācijā arī tādēļ, ka tā pati pieņem lēmumus pilsētplānojuma jautājumos, attiecīgi arī par stadiona potenciālo izmantošanu nākotnē.
- (22) Kā norāda Nīderlande, pieņēmums par varbūtējo/iespējamo zemes izmantošanu jauktai dzīvokļu un biroju apbūvei atbilst zonas, kurā atrodas stadions, nesenas pilsētvides attīstības loģikai un tās nākotnes perspektīvām. Zemes gabala tuvākā apkārtnē pilsētas centrā no lielākoties rūpnieciskas teritorijas ir pārtapusi jauktā dzīvojamā telpu un biroju teritorijā. Pašvaldībai ir savas intereses attiecībā uz stadiona teritoriju, jo stratēģiski nozīmīgas zemes iegāde ietilpst tās pilsētvides attīstības stratēģijā, kā noteikts tās dokumentā "Interimstructuurvisie 2009". Šajā dokumentā izklāstīts pamestu rūpniecisko teritoriju turpmākās attīstības scenārijs – to pārtapšana par centrālām pilsētu teritorijām, kurās būtu gan mājokļi, gan radošu sarīkojumu norises vietas, veikali un biroji. Viens no šajā stratēģijā deklarētajiem uzdevumiem ir laicīgi iegūt stratēģiski nozīmīgu zemi, un tas ietilpst ilgtermiņa ieguldījumu stratēģijā, kas paredzēta šo plānu īstenošanai. Atbilstoši šādai loģikai un tādēļ, ka visus konkrētai teritorijai paredzētos plānus vienlaicīgi realizēt nav iespējams, pašvaldība arī vēlas apvienot zemes iegādi (nolūka iegūt kontroli pār to) ar ilgtermiņa nomu. Vienošanās par stadionu atbilst šai plānošanas loģikai. Pašvaldība secināja, ka īpašumtiesību pārņemšana tai rada lielisku izdevību, kas atbilst tās interesēm. Vienlaikus ar zemes iegūšanu uz ilgtermiņa nomas periodu tiktu nodrošināta stabila ieņēmumu plūsma.
- (23) Tādēļ vērtējuma ziņojumā, atsaucoties uz vispārpieņemtu standartu, ka zemes vērtība būtu jānosaka, balstoties uz pilnīgāko un labāko teritorijas izmantošanas veidu, secināts, ka cena būtu jānosaka atbilstoši tam, kāda tā būtu jauktas izmantošanas zemes gadījumā. Vērtējuma ziņojumā iekļautas arī paredzamās izmaksas saistībā ar esošo

ēku nojaukšanu un teritorijas attīstīšanu, kā arī paredzamā dzīvokļu un biroju celtniecības cena. Vērtējumā biroju un dzīvokļu iespējamā vērtība ir salīdzināta, atsaucoties uz jaunākajiem projektiem tuvumā esošajās teritorijās. Kā papildu riska rezervi novērtētājs pieņem, ka telpu platības indekss ir tikai 80 % salīdzinājumā ar līdzīgu projektu indeksiem.

- (24) Lai noteiktu gada nomas maksu, zemes vērtēšanas ziņojumā par pamatu ir ņemta zem stadiona un treniņu kompleksa esošās zemes (kopā novērtēta par EUR 48 385 000) un pašvaldībai jau piederošās autostāvvietas (novērtēta par EUR 6 010 000) pieņemtā vērtība. Kā atsaucis procentu likme ir izmantota Nīderlandes valsts ilgtermiņa obligāciju procentu likme, kas 2011. gadā bija 3,54 %. Šai likmei ir pieskaitīts 1,5 % uzcenojums, lai segtu zemes vērtības samazināšanās un/vai maksājumu saistību nepildīšanas risku. Tādējādi nomas maksa ir noteikta tā, lai pašvaldībai nodrošinātu ienesīgumu 5,04 % apmērā.
- (25) Ārējā eksperta vērtējumā ir pieņemts, ka zemes vērtība 40 gados palielināsies atbilstīgi prognozētajai vidējai gada inflācijai 1,7 % apmērā. Pamatojoties uz minēto, vērtējumā konstatēts, ka pienācīga nomas maksa, kas jāmaksā PSV, būtu EUR 2 463 030 gadā. Nīderlande apgalvo, ka šī summa līdzinās summai, ko profesionāli futbola klubi maksā par stadionu nomu citur valstī, tādēļ tā atbilda tirgus apstākļiem. Attiecībā uz pieņemto zemes vērtības pieaugumu par 1,7 % pētījumā paredzēts, ka pēc 20 gadiem zemes uzkrātā vērtība tiek samazināta par drošības rezervi – 22,5 % – un gada aplēstā nomas maksa no 21. gada tiek noteikta, izejot no šīs zemākās pamatvērtības. Ņemot vērā 22,5 % drošības rezervi, faktiskais vērtējumā izmantotais vērtības pieaugums visu 40 gadu laikā ir 1,01 % (pirmajos 20 gados – 0,4 %).
- (26) Ziņojumā atzīts, ka ilgtermiņa noma uz laiku, kas pārsniedz 15 gadus, var ietvert noteiktus riskus. No tirgus ieguldītāja viedokļa ilgo laika posmu, kurā tas vēl nevar realizēt jauktas izmantošanas zonā esoša īpašuma vērtību, tomēr kompensē nomas maksas likme, kas jau ir balstīta uz pieņemto vērtību atbilstīgi zemes gabala jauktai izmantošanai. Tā tiks pilnībā pārskatīta pēc 20 gadiem, balstoties uz jaunu vērtējuma ziņojumu. Šī pārskatīšana attieksies uz zemes vērtību un šai vērtībai atbilstīgo ienesīgumu. Šī noma nodrošina ienākumus nomas periodā ar vēlāku iespēju realizēt zemes potenciālu.
- (27) No pašvaldības viedokļa riska līmeni ierobežo arī citi faktori. Attiecībā uz zemes zonējuma risku vērtējuma ziņojumā izdarītais pieņēmums par zonējumu balstās uz to, ka ap stadionu esošajām teritorijām jau ir mainīts zonējums, rūpnieciskas izmantošanas vietā nosakot jauktu izmantošanu. Vienā gadījumā ieguldītājs zonējuma maiņu panāca astoņās nedēļās. Tādēļ vērtēšanas eksperti šo pieņēmumu uzskatīja par reālistisku. Tajā netika ņemta vērā pašvaldības spēja ietekmēt plānošanas procesu, bet gan tika aplūkota apkārtējo teritoriju attīstība un administratīvā prakse attiecībā uz atļauju izsniegšanu un zonējuma statusa maiņu privātiem attīstītājiem. Tiesību akti plānošanas jomā ļauj elastīgi mainīt zonējuma statusu. Lai vēl vairāk samazinātu riskus aprēķinā, vērtējuma ziņojumā tika pieņemts, ka apbūves blīvums būs zemāks nekā blakus esošajos zemes gabalos.
- (28) Pat ja tiktu saglabāts esošais stadiona zonējums, tas neradītu augstu risku. Spēkā esošais funkcionālais zonējums paredz lietošanu stadiona un komerciālām vajadzībām. Ja šāds zonējums tiktu saglabāts, iegūtā zemes vērtība būtu tikai nedaudz zemāka. Saskaņā ar Nīderlandes viedokli tas ļautu teritoriju lietot jebkādam komerciālām vajadzībām un attīstīt ienesīgu komerciālo darbību. Neatkarīgais vērtētājs konstatēja, ka jauktā izmantošana ir atbilstīgākais pamats vērtējuma vajadzībām. To neierosināja pašvaldība.
- (29) Ilgtermiņa nomas līgums paredz, ka tad, ja PSV neveiktu nomas maksas maksājumus vai kļūtu maksātnespējīgs, zeme un stadions pilnībā pārietu pašvaldības rīcībā, kas tālāk varētu izmantot zemes potenciālu. Uz zemes gabala esošās būves kļūtu par pašvaldības īpašumu. Kā minēts iepriekš, darījuma cenā – EUR 48 385 000 – jau ir ņemtas vērā paredzamās izmaksas saistībā ar nojaukšanu un attīstīšanu, un nomas maksas apmērs pēc 20 gadiem tiks pilnībā pārskatīts. Turklāt PSV ieķīlāja ienākumus no tā sezonas abonementa biļetēm kā garantiju nomas maksas samaksai un veica iemaksu divu gadu zemes nomas maksas apmērā (attiecībā uz sākotnējo termiņu – desmit gadiem).
- (30) Beidzoties nomas līgumam, pašvaldība ne tikai būs saņēmusi procentus, bet tai joprojām piederēs zem stadiona esošā zeme, kuras vērtība, domājams, būs augstāka nekā šodien un kuru pašvaldība varēs izmantot dažādiem mērķiem. Uz zemes gabala esošās ēkas arī atradīsies pašvaldības rīcībā, turklāt bez jebkādas kompensācijas PSV.

4. IEINTERESĒTO PERSONU PIEZĪMES

- (31) Pašvaldība un PSV atbilstoši procedūrai iesniedza apsvērumus, kas bija identiski Nīderlandes iesniegtajiem apsvērumiem. Papildus tam pašvaldība aprakstīja procedūru, kurā tika pieņemts lēmums iegādāties zemi zem

stadiona, un apsvērumus, kas tai lika tā rīkoties. Kā norāda pašvaldība, 2011. gada janvārī sākās pārdošanas un atpakaļiznomāšanas līguma ar PSV apspriešana. Pamatmērķis bija palīdzēt PSV, izmantojot no budžeta viedokļa neitrālu darījumu, kas klubam neradītu finansiālu priekšrocību, ko tas nebūtu varējis iegūt tirgus apstākļos.

- (32) Šim nolūkam un ar šādu mērķi pašvaldība lūdza neatkarīgu zemes vērtēšanas uzņēmumu *Troostwijk Taxaties B.V.* (turpmāk "*Troostwijk*") noteikt attiecīgās zemes tirgus cenu un saprātīgu gada nomas maksas apmēru. *Troostwijk* 2011. gada martā novērtēja stadiona zemes un to citu zemes gabalu vērtību, kurus PSV vēlējas pārdot pašvaldībai. Tas noteica, ka zem stadiona esošās zemes tirgus cena tās tābrīža stāvoklī, ņemot vērā attīstīšanas iespējas, ir EUR 41 160 000. Zemes vērtības un nomas maksas noteikšanas metodi apstiprināja ārējs grāmatvedības uzņēmums, kas strādāja pašvaldības uzdevumā. Nomas maksa būtu augstāka nekā procenti, kas pašvaldībai jāmaksā par aizņēmumu, kuru tā paņēma zemes iegādes finansēšanai.
- (33) Pēc tam, kad 2011. gada maijā no Komisijas tika saņemts informācijas pieprasījums par plānoto darījumu, pašvaldība īpašu uzmanību pievērta tam, lai nodrošinātu, ka pasākums atbilst tirgus nosacījumiem un neietekmēs tās budžetu. Pašvaldība uzsvēra, ka tā ir ieinteresēta zemes iegādē arī tāpēc, ka tas atbilst pašvaldības zemes iegādes un attīstības stratēģijai. Pašvaldība pati būtu ieinteresēta šīs zemes iegādē, tādēļ tai varētu būt augstāka vērtība no pašvaldības viedokļa nekā no kāda cita iespējamā ieguldītāja viedokļa.

5. PASĀKUMA IZVĒRTĒJUMS – VALSTS ATBALSTA ESĪBA SASKAŅĀ AR LĪGUMA 107. PANTA 1. PUNKTU

- (34) Saskaņā ar Līguma 107. panta 1. punktu valsts atbalsts ir atbalsts, ko piešķir dalībvalsts 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. Līguma 107. panta 1. punkta nosacījumi ir kumulatīvi, tāpēc, lai pasākumu atzītu par valsts atbalstu, tam jāatbilst visiem nosacījumiem.

5.1. Valsts līdzekļi un attiecināmība uz valsti

- (35) Lēmumu par šo pasākumu – pirkt zemi zem stadiona un treniņu kompleksa *De Herdgang* par EUR 48 385 000 un pēc tam tos iznomāt atpakaļ PSV – pieņēma pašvaldība. Šis pasākums skar pašvaldības budžetu un tādējādi – valsts līdzekļu izmantošanu. Tādēļ tas ir attiecināms uz valsti.

5.2. Pasākuma iespējamā ietekme uz tirdzniecību un konkurenci

- (36) Nīderlande ir apšaubījusi iespējamā atbalsta ietekmi uz iekšējo tirgu tādu klubu gadījumā, kuri nespēlē futbolu Eiropas līmenī. Tomēr profesionālie futbola klubi tiek uzskatīti par uzņēmumiem un attiecībā uz tiem piemēro valsts atbalsta kontroli. Futbols cita starpā nodrošina algotu darbu un pakalpojumu sniegšanu par atlīdzību; tajā ir sasniegts augsts profesionālisma līmenis, kas tādējādi ir palielinājis tā ekonomisko ietekmi⁽⁵⁾.
- (37) Profesionālie futbola klubi papildus dalībai futbola sacensībās veic saimniecisko darbību vairākos starptautiskos tirgos, piemēram, darbojas profesionālo spēlētāju transfēra tirgū, reklāmas, sponsorēšanas, preču tirdzniecības vai plašsaziņas līdzekļu jomā. Atbalsts profesionālam futbola klubam nostiprina tā pozīcijas katrā no šiem tirgiem, vairums no kuriem aptver vairākas dalībvalstis. Tāpēc, ja tiek izmantoti valsts līdzekļi, lai sniegtu selektīvas priekšrocības profesionālam futbola klubam, neatkarīgi no tā, kurā līgā tas spēlē, šāds atbalsts var izkropļot konkurenci un ietekmēt tirdzniecību starp dalībvalstīm Līguma 107. panta 1. punkta nozīmē⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Spriedums *Olympique Lyonnais*, C-325/08, ECLI:EU:C:2010:143, 27. un 28. punkts; spriedums *Meca-Medina un Majcen*/Komisija, C-519/04 P, ECLI:EU:C:2006:492, 22. punkts; spriedums *Bosman*, C-415/93, ECLI:EU:C:1995:463, 73. punkts.

⁽⁶⁾ Komisijas 2013. gada 20. marta lēmumi attiecībā uz Vāciju par *Multifunktionsarena der Stadt Erfurt* (lieta SA.35135 (2012/N)), 12. punkts, un *Multifunktionsarena der Stadt Jena* (lieta SA.35440 (2012/N)), kopsavilkuma paziņojumi publicēti OV C 140, 18.5.2013., 1. lpp., un 2013. gada 2. oktobra lēmums par *Fußballstadion Chemnitz* (lieta SA.36105 (2013/N)), kopsavilkuma paziņojums publicēts OV C 50, 21.2.2014., 1. lpp., 12.–14. punkts; Komisijas 2013. gada 18. decembra lēmumi attiecībā uz Spāniju par iespējamu valsts atbalstu četriem Spānijas profesionālajiem futbola klubiem (lieta SA.29769 (2013/C)), 28. punkts, *Real Madrid CF* (lieta SA.33754 (2013/C)), 20. punkts, un iespējamo atbalstu trim Valensijas futbola klubiem (lieta SA.36387 (2013/C)), 16. punkts, publicēts OV C 69, 7.3.2014., 99. lpp.

5.3. Selektīva priekšrocība

- (38) Lai pasākums būtu valsts atbalsts, tam jārada saņēmējuzņēmumam ekonomiska priekšrocība, ko tas nebūtu guvis parastos tirgus apstākļos. Zemes iegāde no PSV un vēlāka tās iznomāšana PSV radītu šādu priekšrocību, ja PSV piemērotie noteikumi būtu izdevīgāki nekā tie, kas atbilstu tirgus apstākļiem.
- (39) Komerciālā pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījumā ieguldītāja/iznomātāja interesēs parasti ir taisnīgs ienākums no ieguldījuma, kas izpaužas kā nomas maksa nomas termiņā un īpašuma tiesības uz aktīvu, ko jau izmanto uzticams nomnieks. Ieguldītāja/iznomātāja turējumā atradīsies ilgtermiņa, pilnībā iznomāts aktīvs, kas nodrošina stabilu ieņēmumu plūsmu.

5.3.1. Paziņojuma par zemes pārdošanu piemērošana

- (40) Šā novērtējuma vajadzībām Nīderlande atsaucas uz Paziņojumu par zemes pārdošanu. Saskaņā ar minēto Paziņojumu zemes un ēku pārdošana, ko veic publiska iestāde, nav valsts atbalsts, pirmkārt, ja publiskā iestāde pēc beznosacījumu konkursa procedūras pieņem vislabāko vai vienīgo cenas piedāvājumu, un, otrkārt, ja šāda konkursa procedūra netiek izmantota, pārdošanas cena ir vismaz tik augsta, kāda noteikta neatkarīgā ekspertu vērtējumā.
- (41) Komisija atkārtoti uzsver, ka Paziņojumā par zemes pārdošanu ietvertās norādes, kā minēts tā ievadā, attiecas vienīgi uz "valsts zemes un ēku pārdošanu. Tās neattiecas uz valsts zemes un ēku iegādi vai uz publisko iestāžu veikto zemes un ēku izīrēšanu vai iznomāšanu. Šādi darījumi var arī iekļaut valsts atbalsta elementus." Turklāt izskatāmajā lietā zemes vērtības noteikšana pati par sevi nav pietiekama. Pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījumā ir iekļauts arī nomas maksājums. Ir jāpārlicinās arī par to, vai šis maksājums atbilst tirgus apstākļiem.
- (42) Jebkurā gadījumā Paziņojumā par zemes pārdošanu minētie mehānismi ir tikai veids, kā noteikt, vai valsts ir rīkojusies kā ieguldītājs tirgus ekonomikas apstākļos, līdz ar to tie ir konkrēti piemēri, kā TEIP kritērijs tiek piemērots darījumos ar zemi starp publiskiem un privātiem subjektiem ⁽⁷⁾.

5.3.2. Tirgus ekonomikas ieguldītāja principa ievērošana

- (43) Tāpēc Komisijai ir jānovērtē, vai privātais ieguldītājs būtu veicis vērtējamus darījumus ar tādiem pašiem noteikumiem. Hipotētisks privātais ieguldītājs rīkojas kā piesardzīgs ieguldītājs, kura mērķi gūt normālu sagaidāmo peļņu iegrožo piesardzība saistībā ar risku, kas ir pieņemams attiecīgas peļņas normas gadījumā. TEIP nebūtu ievērots, ja zemes cena būtu noteikta augstāka par tirgus cenu, bet maksājums par nomu – zemāks.
- (44) Nīderlande un pašvaldība apgalvo, ka pašvaldība rīkojas, pamatojoties uz (*ex ante*) neatkarīga eksperta vērtējumu, tātad saskaņā ar TEIP. Darījums tika veikts, pamatojoties uz zemes tirgus vērtību, tādēļ tas neradīja priekšrocības PSV.
- (45) Komisija uzskata, ka atbilstību tirgus nosacījumiem principā var noteikt, izmantojot neatkarīga eksperta veiktu vērtējumu.
- (46) Saistībā ar pašvaldības izmantotā ārējā eksperta novērtējuma atbilstību tirgum Nīderlande lēmumā sākt procedūru tika lūgta pamatot, kādēļ eksperti savos aprēķinos izmantoja jauktai izmantošanai paredzētas zemes cenu, nevis stadiona zemes cenu. Komisija arī vēlējās redzēt pamatojumu, kādēļ zemes vērtības aprēķināšanai saistībā ar tās turpmāku attīstīšanu pēc ilgtermiņa nomas izbeigšanās tika izvēlētas konkrētās peļņas normas un riska maržas.
- (47) Pamatojoties uz Nīderlandes un pašvaldības sniegto informāciju, Komisija atzīmē, ka, pirms pašvaldība iegādājās zemi, zemi novērtēja neatkarīgs zemes vērtēšanas uzņēmums *Troostwijk*. Kad 2011. gada janvārī sākās pārdošanas

⁽⁷⁾ Saskaņā ar TEIP kritēriju valsts atbalsts nav iesaistīts, ja, darbojoties parastos tirgus apstākļos tirgus ekonomikā, privātais ieguldītājs līdzīgos apstākļos varētu būt bijis ieinteresēts veikt attiecīgos pasākumus par labu atbalsta saņēmējam.

un atpakaļiznomāšanas līguma ar PSV apspriešana, tā pamatmērķis bija palīdzēt PSV, izmantojot darījumu, kas klubam neradītu finansiālu priekšrocību, kuru tas nebūtu varējis iegūt tirgus apstākļos. Tādēļ pašvaldība lūdza Troostwijk noteikt attiecīgās zemes tirgus cenu un tirgum atbilstošu gada nomas maksas apmēru.

- (48) Šķiet, ka vērtējumā izmantotie pieņēmumi ir pamatoti. Savā vērtējuma ziņojumā, kas tika izdots 2011. gada martā, Troostwijk novērtēja zem stadiona esošās zemes tirgus cenu, pamatojoties uz tās tābrīža stāvokli un ņemot vērā tās attīstīšanas iespējas, un noteica cenu EUR 41 160 000. Zemes vērtības un nomas maksas noteikšanas metodi apstiprināja ārējs grāmatvedības uzņēmums, kas strādāja pašvaldības uzdevumā.
- (49) Troostwijk vērtējuma ziņojumā ir ņemtas vērā iespējamās reālistiskās un paredzamās attīstības tendences nākotnē, kas ietekmētu zemes vērtību. Ziņojumā apsvērts, kā stadiona zeme varētu tikt attīstīta, un konstatēts, ka stadiona neesamības gadījumā, visticamāk, tā kļūtu par jauktas izmantošanas zonu ar biroju un dzīvokļu ēkām. Vērtējuma ziņojumā ir uzsvērts, ka šis pieņēmums ir reālistisks jo īpaši tādēļ, ka zeme atrodas pilsētas centrā. Centrā izvietotiem zemes gabaliem ir daudz lielāks to vērtības pieauguma potenciāls nekā nomalē esošiem. Novērtējuma ziņojumā arī minēts vispārējais vērtēšanas standarts, saskaņā ar kuru zemes vērtības noteikšanas pamats ir pilnīgākā un labākā teritorijas izmantošana.
- (50) Kā aprakstīts 22. apsvērumā, Nīderlandes apraksts par nākotnes izmantojumu atbilst arī pašvaldības ilgtermiņa pilsētvides attīstības stratēģijai attiecībā uz visu rajonu, kurā atrodas stadions. Kā norādījusi pašvaldība, ir ļoti liela varbūtība, ka jebkurš konkrētās zemes īpašnieks varētu panākt zemes zonējuma maiņu.
- (51) Jebkurā gadījumā, kā norāda Nīderlande, spēkā esošajam zemes gabala zonējumam, kas paredz tā lietošanu stadiona un komerciālām vajadzībām, arī ir ievērojams ekonomiskais potenciāls.
- (52) Tādēļ var secināt, ka ir pieņemami, ka eksperta vērtējumā zeme novērtēta, pamatojoties uz tās jauktu izmantošanu. Komisija jau iepriekš ir akceptējusi, ka pašvaldība zemes vērtēšanu var veikt, pamatojoties uz vērtības ilgtermiņa attīstības perspektīvām, kādas ir zemes gabalam tādā teritorijā, kurā saskaņā ar darījumdarbības plānošanas stratēģiju varētu tikt īstenoti gaidāmi uzlabojumi ⁽⁸⁾.
- (53) PSV maksās pašvaldībai ilgtermiņa nomas maksu, ko noteicis neatkarīgs vērtēšanas uzņēmums un kas ir aprēķināta, pamatojoties uz zemes pieņemto cenu, ņemot vērā tās vēlāku iespējamu izmantošanu dzīvokļu un biroju vajadzībām un atsaucoties uz 2011. gada valsts ilgtermiņa obligāciju procentu likmi, kurai pieskaitīts riska uzcenojums 1,5 % apmērā.
- (54) Līdz ar to nomas maksa jau atspoguļo cenu, kas šai zemei aprēķināta izmantojumam, kas nav saistīts ar sportu. Šā iemesla dēļ tā ir augstāka nekā nomas maksa, kas atbilstu zemes pašreizējam izmantojumam.
- (55) Ziņojumā atzīts, ka ar ilgtermiņa nomu uz laiku, kas pārsniedz 15 gadus, var būt saistīti zināmi riski attiecībā uz zemes vērtības svārstībām. Tomēr šos riskus ierobežo vairāki faktori, kas sīkāk izklāstīti 56.–59. apsvērumā.
- (56) Vērtējuma ziņojumā izdarītos pieņēmumus var uzskatīt par konservatīviem. Vērtējuma ziņojumā biroju un dzīvokļu iespējamā vērtība ir noteikta, atsaucoties uz jaunākajiem projektiem tuvumā esošajās teritorijās, un riska mazināšanai attiecībā uz iespējamo dzīvokļu pārdošanas cenu papildus ir noteikts, ka telpu platības indekss ir tikai 80 % salīdzinājumā ar līdzīgu projektu indeksiem.
- (57) Attiecībā uz pieņemto zemes vērtības pieaugumu par 1,7 %, kas ir pieņemtais inflācijas līmenis, vērtējums paredz korekcijas mehānismu: pēc 20 gadiem no zemes uzkrātās vērtības tiek atskaitīta 22,5 % drošības rezerve. Apvienojot abus pieņēmumus, sagaidāmais pieaugums tiek lēsts 1,01 % gadā 40 gadus ilgā nomas periodā un 0,4 % – šā perioda pirmajos 20 gados. Tādēļ sākotnējais pieņēmums par pieaugumu 1,7 % apmērā kopā ar drošības rezervi šķiet saprātīgs, ņemot vērā, ka konkrētais aktīvs ir zeme, attiecībā uz kuru ir sagaidāms, ka tās vērtība nemainīsies vai pieaugs, un kura atrodas pilsētas centrā (lai gan patlaban zemes zonējums paredz komerciālu izmantojumu, nomas maksa jau tagad ir balstīta uz tāda zemes gabala pieņemto vērtību, kura izmantošana ir jaukta). Turklāt 2011. gadā Nīderlandē inflācija bija 2,3 % ⁽⁹⁾, kamēr ECB noteiktais inflācijas mērķis ir 2 %. Abas minētās vērtības ir ievērojami augstākas par vērtētāja izmantoto zemes vērtības sagaidāmo izaugsmes tempu.

⁽⁸⁾ Komisijas 2011. gada 20. aprīļa Lēmums 2011/529/ES par pasākumu C-37/04 (ex NN 51/04), ko īstenojusi Somija par labu *Componenta Oyj* (OV L 230, 7.9.2011., 69. lpp.), 68.–74. apsvērumus.

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

- (58) Bez minētajiem aizsardzības pasākumiem attiecībā uz nomas maksu pašvaldības noslēgtajā nomas līgumā ir ietverti vairāki citi noteikumi, lai segtu iespējamus riskus, jo īpaši risku, ka PSV nepildīs saistības. Futbola klubs nomas maksas samaksu garantēs ar tā ieņēmumiem no sezonas abonementa biļešu pārdošanas. PSV ir arī devis nodrošinājumu EUR 5 miljonu apmērā, kas aptuveni atbilst divu gadu nomas maksai un ir atskaitīts no pirkuma cenas, un kuru desmit gadus glabās iesaistītais notārs.
- (59) Puses ir vienojušās, ka nomas maksas apmērs pēc 20 gadiem pēc jebkuras puses pieprasījuma var tikt pilnībā pārskatīts. Šis pārskatīšanas pamatā būs jauns vērtējuma ziņojums. Jauno zemes nomas maksu noteiks tābrīža zemes vērtība kopā ar atbilstīgu ienesīgumu no valsts vērtspapīriem un riska uzcenojumu. Kā papildu garantiju pašvaldībai puses ir vienojušās noteikt, ka zemes un stadiona izmantošanas tiesības pārietu pašvaldības rīcībā, ja PSV neveiktu savus nomas maksas maksājumus vai kļūtu maksātnespējīgs. Šis noteikums ir atkāpe no parastajām sekām, kas paredzētas Nīderlandes civiltiesībās, saskaņā ar kurām nomas tiesības kļūtu par daļu no maksātnespējas masas un attiecīgi beigtos zemes īpašnieka kontrole pār tām. Šajā gadījumā pēc nomas izbeigšanās zeme paliks pašvaldības īpašumā, kura kontrolēs tās izmantošanu.
- (60) Lai gan vērtējuma ziņojumā izdarītie pieņēmumi šķiet saprātīgi, kā norādīts 48.–57. apsvērumā, salīdzināšana ar citiem komercdarījumiem ir apgrūtināta, jo nomas līgumi, ko salīdzināšanai ir iesniegusi Nīderlande, potenciāli attiecas uz atšķirīgiem sektoriem (piem., Amsterdamas mājokļu sektoru). Tādēļ, lai noteiktu, vai konkrētais darījums atbilst TEIP, Komisija ir izvērtējusi, vai par etalonu varētu būt bijis izmantots cits komercdarījuma pamats, balstoties uz Eindhovenas aizdevumu PSV ar zemi kā nodrošinājumu.
- (61) Komisija konstatē, ka pēc tam, kad ņemtas vērā atšķirības starp pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījumu un aizdevumu, nomas maksa, kas jāmaksā PSV, ir augstāka nekā šāda aizdevuma tirgus likme. Būtiskākā atšķirība ir saistīta ar apstākli, ka tad, ja PSV nepildītu saistības pēc aizdevuma saņemšanas no pašvaldības, pašvaldība labākajā gadījumā atgūtu aizdevuma nosacīto summu. Tā nevarētu gūt labumu no iespējamā zemes vērtības pieauguma virs aizdevuma nosacītās summas. Pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījumā pašvaldība līdz ar nomas līguma stāšanos spēkā kļūst par zemes īpašnieci, un saistību nepildīšanas gadījumā tai ir pilnas īpašumtiesības uz zemi. Pašvaldība šo aspektu uzsvēra, pieņemot lēmumu par pasākumu, ņemot vērā īpaši to, ka garantētā pilnīgā brīvība rīkoties ar zemi pēc varbūtējās PSV saistību nepildīšanas atšķiras no vispārējiem Nīderlandes tiesību noteikumiem par labu pašvaldībai (59. apsvēruma). Līdz ar to jebkāds zemes vērtības pieaugums (pēc aizdevuma noteikumu noteikšanas) būs vienīgi pašvaldības labā.
- (62) Tādēļ būtu sagaidāms, ka sagaidāmā peļņa no pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījuma *a priori* būtu zemāka nekā no aizdevuma. Tādējādi etalonlikmes augšējā robeža būtu ienesīguma likme, kāda ir aizdevumam, kam ir augstas kvalitātes nodrošinājums un kas izsniegts uzņēmumam, kura reitings ir līdzīgs futbola kluba PSV reitingam.
- (63) Tā kā nepastāv uzticama tirgus aizstājējvērtība ⁽¹⁰⁾, tirgus atsaucis likme alternatīvajā scenārijā, kas paredz aizdevumu PSV, būtu jānosaka, pamatojoties uz Komisijas paziņojumu par atsaucis likmes un diskonta likmes noteikšanas metodes pārskatīšanu ⁽¹¹⁾. Šis aprēķins tiktu veikts ar konservatīvu pieeju, ņemot vērā, ka PSV kredītkvalitāte 2011. gadā bija zema, un pieņemot, ka aizdevuma nodrošinājuma (t. i., zemes) līmenis ir augsts. Iegūtā atsaucis likme būtu 6,05 %.
- (64) Tādējādi aizdevuma ieguldītājs no pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījuma sagaida par 1,01 % augstāku ienesīgumu nekā pašvaldība. Tomēr pašvaldība joprojām rīkojas kā ieguldītājs tirgus ekonomikas apstākļos, ja aizdevuma ieguldītājs ir ar mieru atteikties no 1,01 % ienesīguma apmaiņā pret iespējamu zemes vērtības pieaugumu (sk. 61. apsvērumu). Vadoties pēc darījuma īpašībām, šāds lielākas peļņas potenciāls ir vismaz 1,01 % vērts, tādēļ pašvaldības gaidītais ienesīgums no pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījuma šķiet tirgus etaloniem atbilstošs.
- (65) Tādēļ šķiet, ka pārdošanas un atpakaļiznomāšanas darījums nerada PSV nepienācīgu priekšrocību un sniedz pašvaldībai ienesīgumu, kas atbilst TEIP nosacījumiem.
- (66) Visbeidzot jāatzīmē, ka Nīderlande norāda, ka gada nomas maksa ir salīdzināma ar nomas maksu, ko profesionāli futbola klubi par stadiona nomu maksā citur valstī. Lai gan šāda salīdzināšana ir grūts uzdevums dažādo atrašanās vietu dēļ, būtu jāuzsver, ka minētie citi klubi maksā ikgadēju nomas maksu ne tikai par zemi zem stadiona, bet par visu stadiona kompleksu. Turpretī PSV ir stadiona īpašnieks, sedz tā darbības un uzturēšanas izmaksas un papildus tam maksā nomas maksājumu par zemi zem stadiona.

⁽¹⁰⁾ Šajā gadījumā etalonlikmes tirgus aizstājējvērtības noteikšanai nepietika datu.

⁽¹¹⁾ OVC 14, 19.1.2008., 6. lpp.

6. SECINĀJUMS

- (67) Tāpēc Komisija secina, ka lēmumā par procedūras sākšanu izteiktās šaubas ir pietiekamā apmērā kļiedētas. Pašvaldība, iegādājoties stadiona zemi un iznomājot to atpakaļ PSV, ir rīkojusies tā, kā līdzīgā situācijā būtu varējis rīkoties iespējams privātais ieguldītājs. Tāpēc darījums nav valsts atbalsts Līguma 107. panta 1. punkta nozīmē,

IR PIENĒMUSI ŠO LĒMUMU.

1. pants

Pasākums, ko Nīderlande īstenojusi par labu Eindhovenas futbola klubam PSV, nav atbalsts Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. panta 1. punkta nozīmē.

2. pants

Šis lēmums ir adresēts Nīderlandes Karalistei.

Briselē, 2016. gada 4. jūlijā

Komisijas vārdā –
Komisijas locekle
Margrethe VESTAGER