

II

(Akti, sprejeti v skladu s Pogodbo ES/Pogodbo Euratom, katerih objava ni obvezna)

ODLOČBE/SKLEPI

KOMISIJA

ODLOČBA KOMISIJE

z dne 21. oktobra 2008

o naložbi občine Rotterdam v kompleks Ahoy (ukrep državne pomoči C 4/08 (ex N 97/07, ex CP 91/07))

(notificirano pod dokumentarno številko C(2008) 6018)

(Besedilo v nizozemskem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2009/713/ES)

KOMISIJA EVROPSKIH SKUPNOSTI JE –

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti in zlasti prvega pododstavka člena 88(2) Pogodbe,

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

po pozivu zainteresiranim strankam, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi določbami ⁽¹⁾, in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

I. POSTOPEK

- (1) Na srečanju 20. decembra 2006 so predstavniki Komisije in nizozemskih organov razpravljali o naložbi občine Rotterdam v kompleks Ahoy, še preden je bila državna pomoč uradno priglašena. Po tem srečanju so nizozemski organi naložbo uradno priglasili z dopisom z dne 22. februarja 2007, ki ga je Komisija isti dan evidentirala kot prejeto pošto.
- (2) Komisija je 22. marca 2007 v povezanem primeru (CP 91/2007) prejela skupno pritožbo podjetij Mojo Concerts B.V. (v nadaljnjem besedilu: podjetje Mojo) in Amsterdam Music Dome Exploitatie B.V. (v nadaljnjem besedilu:

podjetje Music Dome) v zvezi z načrtovano naložbo občine Rotterdam v kompleks Ahoy, ki je zadevala tudi druge transakcije, ki jih je občina že izvedla, tj. privatizacijo pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. (v nadaljnjem besedilu tudi: upravljavec) in oddajo kompleksa Ahoy v najem upravljavcu po privatizaciji. Podjetji Mojo in Music Dome sta dopolnilno dokumentacijo predložili 14. septembra 2007 in 5. oktobra 2007.

- (3) Z dopisom z dne 16. aprila 2007 je Komisija od nizozemskih organov zahtevala, naj predložijo pripombe v zvezi z navedeno pritožbo. Nizozemski organi so svoje pripombe predložili 20. junija 2007. Komisija je 10. avgusta in 16. novembra 2007 od nizozemskih organov pisno zahtevala dodatne informacije. Nizozemski organi so dodatne informacije predložili 17. septembra, 15. novembra in 7. decembra 2007.
- (4) Komisija je z dopisom z dne 30. januarja 2008 Nizozemsko obvestila o svoji odločitvi, da bo v zvezi s priglašnim ukrepom sprožila postopek v skladu s členom 88(2) Pogodbe ES.
- (5) Osebe Komisije se je z nizozemskimi organi srečalo 12. februarja 2008. Z dopisom z dne 15. februarja 2008 so nizozemski organi potrdili, da odločitev Komisije z dne 30. januarja 2008 ni vsebovala zaupnih podatkov. Odločitev je bila skladno s tem pritožnikoma

⁽¹⁾ UL C 68, 13.3.2008, str. 14.

poslana po elektronski pošti 18. februarja 2008 in objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* ^(?). Komisija je zainteresirane stranke pozvala, naj predložijo svoje pripombe v zvezi z ukrepom.

- (6) Nizozemski organi so z dopisom z dne 28. februarja zaprosili za podaljšanje roka za odgovor na odločitev Komisije o sprožitvi postopka do 1. aprila 2008. Komisija je to podaljšanje odobrila z dopisom, ki je bil poslan in evidentiran kot izhodna pošta 12. marca 2008.
- (7) Kot del preiskovalnega postopka je bil aprila 2008 pri neodvisnem svetovalcu, podjetju ECORYS Nederland B.V., naročen pregled nekaterih vidikov zadeve. Poročilo, ki ga je pripravil neodvisni svetovalec, je Komisija odobrila 30. maja 2008 ^(?).
- (8) Nizozemski organi so z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 1. aprila 2008, predložili svoje pripombe v zvezi z odločitvijo Komisije o sprožitvi formalnega postopka preiskave.
- (9) Po sprožitvi postopka je Komisija prejela pripombe treh zainteresiranih strank, tj. podjetja Ahoy Rotterdam N.V., domnevnega prejemnika državne pomoči ⁽⁴⁾; podjetij Mojo in Music Dome, ki sta predložili skupne pripombe ⁽⁵⁾; in enega posameznika ⁽⁶⁾. Srečanje s podjetjem Ahoy Rotterdam N.V. je potekalo 17. aprila 2008. Z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 15. maja 2008, je Komisija pripombe tretjih strank posredovala nizozemskim organom. Organi so svoje ugotovitve predložili z dopisom z dne 20. junija 2008, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 24. junija 2008.
- (10) Različica poročila neodvisnega svetovalca, ki ni zaupna, je bila nizozemskim organom posredovana z dopisom, ki je bil evidentiran kot izhodna pošta 24. junija 2008. Nizozemski organi so pripombe predložili z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 14. julija 2008.

II. OSNOVNE INFORMACIJE IN OPIS UKREPA

- (11) Kompleks Ahoy v Rotterdamu, ki ga sestavljajo stadion, šest razstavnih dvoran ter velik center za sestanke in kongrese, je namenjen organizaciji različnih prireditve, vključno z razstavami, konferencami, sejmi, predstavami, koncerti ter športnimi in družabnimi prireditvami. Upra-

vljavec kompleksa, podjetje Ahoy Rotterdam N.V., je dejaven tudi na mednarodnem trgu in izvaža lastne nazive sejmov ⁽⁷⁾.

- (12) Do 1. julija 2006 je kompleks Ahoy upravljalo podjetje Ahoy Rotterdam N.V., v katerem je bila občina edina delničarka. Občina je po odločitvi o ločitvi lastništva in opravljanja dejavnosti ostala lastnica kompleksa, vendar je 1. julija 2006 v okviru menedžerskega odkupa pravico do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. prodala za 1,7 milijona EUR. Ker ni bilo javnega razpisa, je prodajna cena temeljila neposredno na tržnem vrednotenju, ki ga je izvedel neodvisni svetovalec, podjetje Deloitte Financial Advisory Services BV, Real Estate Valuation v Rotterdamu (v nadaljnjem besedilu: podjetje Deloitte).
- (13) Hkrati je občina kompleks Ahoy oddala v najem zdaj privatiziranemu podjetju Ahoy Rotterdam N.V. za obdobje 15 let (z možnostjo podaljšanja), ki se je začelo 1. julija 2006. Z oddajo v najem so se najemodajalcu naložile stroge obveznosti v zvezi z ohranitvijo in spodbujanjem večnamenskosti kompleksa Ahoy ⁽⁸⁾. Začetna najemnina v višini 2,6 milijona EUR na leto, določena v najemni pogodbi, je temeljila neposredno na tržnem vrednotenju najemnine za kompleks Ahoy, ki ga je izvedlo podjetje Deloitte ⁽⁹⁾.
- (14) V okviru najemne pogodbe se je občina Rotterdam zavezala, da bo v obnovo in nadgradnjo/razširitev stadiona vložila do 42 milijonov EUR. Ta naložba je predmet priglšenega projekta. Naložba občine je bila deloma namenjena vzdrževanju stadiona ter deloma njegovi posodobitvi in razširitvi. Poudarek je bil na spremembi naslednjih vidikov stadiona: izboljšanja akustike, klimatskega sistema, razporeditve in dostopnosti, okrepitev strešne konstrukcije, da se omogoči dvig zvočne opreme in video zidov, izboljšanja zmogljivosti v zaodrju ter povečanja števila sedežev. Najprej je bilo načrtovano, da se bo zmogljivost stadiona povečala za dodatnih 5 000 sedežev. Ta številka se je zdaj zmanjšala na [...] sedežev.
- (15) Po mnenju uprave je ta naložba potrebna za ohranitev vrednosti kompleksa, vendar upravljavcu ne bo prinesla dodatnih prihodkov. Zato je uprava med pogajanja z občino zastopala mnenje, da se ta vidik ne upošteva pri določanju cene delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. ali višine najemnine za kompleks.

^(?) Glej opombo 1.

^(?) Z dopisom, ki je bil poslan in evidentiran kot izhodna pošta 30. maja 2008.

⁽⁴⁾ Z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 30. aprila 2008, po podaljšanju roka za pripombe v zvezi z odločitvijo Komisije o sprožitvi formalnega postopka preiskave.

⁽⁵⁾ Z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 21. aprila 2008, po podaljšanju roka za pripombe v zvezi z odločitvijo Komisije o sprožitvi formalnega postopka preiskave.

⁽⁶⁾ Z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 27. marca 2008.

⁽⁷⁾ [...] ^(*) ^(**) Za izpuščene podatke velja obveznost varovanja poklicne skrivnosti.)

⁽⁸⁾ V skladu s klavzulo 4.1 najemne pogodbe se program, ki se je izvajal v letih 2003/2004 in 2004/2005 (javne in prodajne razstave, prireditve itd.), nadaljuje v času pogodbe.

⁽⁹⁾ Najemna pogodba določa, da se najemnina prilagaja na podlagi najnovejšega mesečnega indeksa cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Centralni statistični urad.

- (16) Občina je ta argument sprejela in ni zahtevala prilagoditve cene delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. ali najemnine, določene za kompleks Ahoy. Vendar je za zagotovitev višine najemnine na tržni ravni po načrtovani naložbi občina v najemno pogodbo vključila mehanizem za udeležbo pri dobičku, v skladu s katerim bi upravljavec, podjetje Ahoy Rotterdam N.V., plačal doplačilo k najemnini, če bi njegova bruto marža preseгла vnaprej določeno višino. To doplačilo bi bilo potrebno, če bi bruto marža brez najemnine, plačane za zadevno leto, preseгла 16,5 milijona EUR. Doplačilo bi se določilo v skladu z naslednjo preglednico:

Tranša	Bruto marža (od katere se odšteje najemnina)	Doplačilo
Prva tranša:	16,5 milijona EUR do 18,0 milijona EUR	50 %
Druga tranša:	18,0 milijona EUR do 21,0 milijona EUR	35 %
Tretja tranša:	21,0 milijona EUR do 25,0 milijona EUR	20 %

Te tri tranše se seštevajo. Na primer, če bi bruto marža, dosežena v enem letu, od katere se odšteje najemnina, plačana občini, znašala 20 milijonov EUR, bi se k najemnini prištelo doplačilo v višini 50 % 1,5 milijona EUR (prva tranša) in 35 % 2 milijonov EUR (preostali znesek bi spadal v drugo tranšo), pri čemer bi bilo skupno doplačilo 1,45 milijona EUR.

III. RAZLOGI ZA SPROŽITEV FORMALNEGA POSTOPKA PREISKAVE

- (17) Komisija se je 30. januarja 2008 odločila sprožiti formalni postopek preiskave, ker nizozemski organi niso predložili zadostnih dokazov, na podlagi katerih bi Komisija lahko ugotovila, da priglašena naložba občine Rotterdam ni pomenila državne pomoči ali da je bila kakršna koli takšna pomoč združljiva s Pogodbo ES.
- (18) Komisija je zlasti dvomila glede tega, da oblikovanje dogovora o udeležbi pri dobičku, ki ga določa najemna pogodba, sklenjena med podjetjem Ahoy Rotterdam N.V. in občino, zadostuje za zagotovitev, da upravljavec kompleksa Ahoy zaradi priglašene naložbe ne bi dobil gospodarske prednosti, ki presega običajne tržne pogoje.
- (19) Preiskava je vključevala tudi prodajo podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddajo kompleksa Ahoy v najem privatiziranemu upravljavcu, transakciji, ki ju je izvršila občina Rotterdam, vendar ju nizozemski organi niso priglasili Komisiji. Glede na to, da sta bili ti transakciji tesno povezani s priglašeno naložbo, je Komisija menila, da je treba preveriti, ali katera od njiju vključuje element državne pomoči. Komisija je pri tem upoštevala tudi dejstvo, da so sama poročila o vrednotenju podjetja

Deloitte, ki so bila uporabljena kot podlaga za ti transakciji, delno temeljila na informacijah, ki jih je predložila uprava podjetja Ahoy Rotterdam N.V., ki je bila kot možen kupec in najemodjemalec v navzkrižju interesov.

- (20) Komisija je sprožila tudi formalni postopek preiskave, da bi nizozemskim organom in tretjim strankam omogočila, da ji predložijo pripombe v zvezi z njeno začasno oceno opisanega ukrepa in ustrezne podatke, ki so povezani z ukrepom.

IV. PRIPOMBE TRETJIH STRANK

- (21) Po sprožitvi postopka je Komisija prejela pripombe treh zainteresiranih strank, tj. podjetja Ahoy Rotterdam N.V., domnevnega prejemnika državne pomoči; podjetij Mojo in Music Dome, ki sta predložili skupne pripombe; in enega posameznika ⁽¹⁰⁾.
- (22) Po navedbah podjetja Ahoy Rotterdam N.V. sta bili prodaja podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaja kompleksa Ahoy v najem v najslabšem primeru v skladu s tržnimi pogoji in morda celo ugodnejši za občino. Domnevni prejemnik je opozoril na omejitve in pogoje, vključene v sporazume glede oddaje in cene, ki so znatno omejili vrednost najema in nabavne cene.
- (23) Podjetje Ahoy Rotterdam N.V. je navedlo, da je bila naložba v stadion Ahoy povezana predvsem z vzdrževanjem in obnovo ter da je bilo povečanje zmogljivosti le delno njen cilj ⁽¹¹⁾. Podjetje Ahoy Rotterdam N.V. je na podlagi predloženih finančnih podatkov trdilo, da bi dogovor o udeležbi pri dobičku občini zagotovil večji dobiček, kot je potrebno v skladu z načelom tržnega vlagatelja, v kolikor bi povečanje zmogljivosti vodilo v boljše možnosti za opravljanje dejavnosti.
- (24) Podjetji Mojo in Music Dome sta vztrajali pri stališču, ki sta ga predložili v pritožbi pred sprožitvijo formalne preiskave ⁽¹²⁾, da so načrtovana naložba v kompleks Ahoy in z njo povezani transakciji (privatizacija pravic do upravljanja podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaja nepremičnine v najem) vključevale nezakonito državno pomoč.

⁽¹⁰⁾ Predložene pripombe posameznika niso bile neposredno pomembne za oceno ukrepa, ampak so se osredotočile na motive za pritožbo, ki sta jo vložili podjetji Mojo in Music Dome. Zato v tej odločbi niso nadalje obravnavane.

⁽¹¹⁾ Po navedbah podjetja Ahoy Rotterdam N.V. sta v okviru sedanjih načrtov vzdrževanje in obnova predstavljala 83 % stroškov naložbe, povečanje zmogljivosti pa 17 %.

⁽¹²⁾ Glej opombo 1.

- (25) Podjetji Mojo in Music Dome sta trdili, da je načrtovana naložba omogočila prednost upravljavcu kompleksa, zlasti ker bi razširitev zmogljivosti stadiona Ahoy povečala prihodke upravljavca. Tudi če se prihodki upravljavca ne bi povečali, bi izboljšava objektov podjetju Ahoy Rotterdam N.V. omogočila konkurenčno prednost, ker bi podjetje pridobilo z brezplačnim izboljšanjem objektov, medtem ko bi druga zasebna podjetja morala stroške poravnati sama. Izboljšava bi upravljavcu omogočila utrditev ali celo izboljšavo položaja na trgu. Poleg tega naložba občini Rotterdam ni prinesla dobička in zato ni mogla zadostiti preskusu vlagatelja pod tržnimi pogoji.
- (26) Po navedbah podjetij Mojo in Music Dome mehanizem za udeležbo pri dobičku ni odpravil prednosti upravljavca. Bilo je jasno, da končnega dogovora o udeležbi pri dobičku ni preveril noben neodvisni svetovalec. Poleg tega mehanizem ne bi bil skladen s trgom: tudi če bi upravljavec v okviru mehanizma za udeležbo pri dobičku naložbo v celoti povrnil, bi vseeno dobil gospodarsko prednost, ker bi občina Rotterdam prevzela celotno gospodarsko naložbeno tveganje. Če naložba ne bi ustvarila večjega prihodka, občina ne bi prejela ničesar. Le če bi bil dejansko ustvarjen dodaten prihodek, bi občina dobila povrnjen del svoje naložbe. Takih pogojev ne bi sprejel noben zasebni vlagatelj.
- (27) V zvezi s cenami delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in najemnino za kompleks Ahoy sta podjetji Mojo in Music Dome trdili, da je navzkrižje interesov, v katerem sta bila uprava in možen kupec, ko je uprava predložila podatke podjetju Deloitte, prispevalo k vrednotenju delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V., ki je bilo prenizko. Ponovno sta podvomili v zanesljivost napovedi uprave podjetja Ahoy Rotterdam, ki jih je podjetje Deloitte uporabilo pri vrednotenju delnic podjetja.
- (28) Po navedbah podjetij Mojo in Music Dome je poslovno poročilo, ki je bilo predloženo finančnim poročilom za leto 2004/2005, pokazalo, da se v zvezi s prihodkom kompleksa Ahoy „dobra“ leta izmenjujejo z „zmernimi“ leti. Upravljavec je to gibanje sporočil tudi podjetju Deloitte, vendar glede na zelo majhne razlike v številu prireditev, ki so vsako leto načrtovane, to domnevno gibanje ne more biti verodostojno⁽¹³⁾. To gibanje prav tako ni ustrezalo dejanskemu prihodku, ker se je poslovno leto 2005/2006, ki naj bi bilo po pričakovanjih „zmerno“, dejansko izkazalo za „dobro“ leto. Ni bilo realno domnevati, da upravljavec ne bi mogel predvideti visokega prihodka v letu 2005/2006, zlasti glede na to, da so bile prireditve, organizirane v kompleksu Ahoy, rezervirane precej vnaprej.
- (29) Teoretični nizi prihodnjih tokov denarja v poročilu podjetja Deloitte so bili umetni. Napoved v poročilu podjetja Deloitte se je začela s „slabim“ letom in končala z „dobrim“ letom. Če bi se začela z „dobrim“ letom in končala s „slabim“ letom, bi bila sedanja vrednost prihodnjega denarnega toka in s tem vrednost delnic veliko bolj pozitivna.
- (30) Če bi podjetje Deloitte točno napovedalo pričakovani rezultat za poslovno leto 2005/2006, bi bila vrednost podjetja določena bistveno višje. Lahko bi se trdilo, da bi ob enakih okoliščinah razlika med dejanskim dobičkom pred obrestmi, davki in amortizacijo v višini 5,745 milijona EUR in napovedanim dobičkom pred obrestmi, davki in amortizacijo v višini 1,252 milijona EUR predstavljala dodatni denarni tok v prvem napovedanem letu, zaradi česar bi se okvirna vrednost podjetja povečala za 4,493 milijona EUR⁽¹⁴⁾.

V. STALIŠČE NIZOZEMSKIH ORGANOV

- (31) Nizozemski organi so z dopisom, ki je bil evidentiran kot prejeta pošta 1. aprila 2008, predložili svoje pripombe v zvezi z odločitvijo Komisije o sprožitvi formalnega postopka preiskave. Nizozemski organi so odgovorili tudi na pripombe tretjih strank v zvezi z odločitvijo o sprožitvi postopka in predložili pripombe v zvezi z različico poročila podjetja ECORYS N.V., ki ni zaupna.
- (32) Nizozemski organi so v svojih prispevkih ohranili stališče, ki so ga imeli pred sprožitvijo formalne preiskave⁽¹⁵⁾, in sicer da naložba občine Rotterdam v kompleks Ahoy ter prodaja podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaja kompleksa v najem ne pomenijo državne pomoči.

⁽¹³⁾ Podjetji Mojo in Music Dome sta se sklicevali na Prilogo 3 k najemni pogodbi (za leti 2003/2004 in 2004/2005) ter predložili pregled za obdobje 2003/2004–2007/2008.

⁽¹⁴⁾ Pritožnika sta predložila izračune, ki so vodili do tega rezultata. Predložila sta tudi druge izračune z različnimi večkratniki, da bi dokazala, da bi bila vrednost podjetja določena bistveno višje, če bi podjetje Deloitte točno napovedalo pričakovani rezultat za poslovno leto 2005/2006.

⁽¹⁵⁾ Glej opombo 1.

Pripombe v zvezi z odločitvijo o sprožitvi postopka

- (33) Nizozemski organi so se večinoma sklicevali na podatke, predložene pred odločitvijo o sprožitvi postopka, in ohranili stališče, da načrtovana naložba ne vključuje elementov državne pomoči. Poudarili so, da je treba naložbo obravnavati kot naložbo v javno infrastrukturo, ki nobenemu podjetju ni omogočila selektivne prednosti in je zagotovila večnamenskost kompleksa. Pogodbenik, ki bi izvedel naložbo, bi se izbral v okviru javnega razpisnega postopka. Naložba, ki vključuje razširitev zmogljivosti, je bila potrebna za ohranitev vrednosti kompleksa Ahoy; od skupnega zneska 42 milijonov EUR bi bilo le 7 milijonov EUR namenjenih povečanju zmogljivosti stadiona Ahoy.
- (34) Višina najemnine in cene delnic, izračunane v poročilih podjetja Deloitte, bi zagotovile ceno, skladno s trgom. Nizozemski organi so navedli, da je podjetje Deloitte potrdilo, da je izvajalo svoje analize razpoložljivih podatkov, in da se ugotovitve podjetja Deloitte v številnih točkah razlikujejo od ugotovitev uprave. Poročila podjetja Deloitte so zato zagotovila trdno podlago za oblikovanje ugotovitev v zvezi z višino najemnine in cene delnic, ki bi bila skladna s trgom.
- (35) Mehanizem za udeležbo pri dobičku je učinkovito zagotavljal, da niti po zaključku naložbe ni bila pridobljena neupravičena prednost. Mejna vrednost, ki sproži mehanizem za udeležbo pri dobičku, je bila nominalno določena in ni bila predmet indeksacije. Če bi se najnovejši rezultati uprave podjetja Ahoy Rotterdam N.V. povečali le za pričakovano letno stopnjo inflacije 2 %, bi se od leta 2010/2011 dalje prejela dodatna najemnina v okviru mehanizma za udeležbo pri dobičku. V skladu s takim potekom dogodkov bi bila od leta 2013/2014 najemnina, ki jo plačuje uprava podjetja Ahoy Rotterdam N.V., višja od najemnine, ki sta jo izračunala pritožnika, podjetji Mojo in Music Dome. Mehanizem za udeležbo pri dobičku je bil torej učinkovito orodje za zagotavljanje, da je najemnina skladna s trgom.

Pripombe v zvezi z ugotovitvami tretjih strank in poročilom neodvisnega svetovalca

- (36) Nizozemski organi so ponovno potrdili zlasti, da je v nasprotju z mnenjem podjetij Mojo in Music Dome dejansko obstajal trend v letnem prihodku podjetja Ahoy Rotterdam N.V. Število prireditev tega trenda ni kazalo zato, ker ni upoštevalo tržne vrednosti posameznih prireditev. Velik delež prireditev je bil organiziran na dve leti, pri čemer so nekatere od njih ustvarile znaten

dodaten prihodek⁽¹⁶⁾. Poleg tega bi se lahko prihodek prireditve hitro razlikoval od pričakovanj. Nizozemski organi so zato zavrnilo stališče, ki sta ga predložili podjetji Mojo in Music Dome.

- (37) V zvezi s poročilom neodvisnega svetovalca so nizozemski organi ugotovili, da so bile ugotovitve v poročilu v veliki meri v skladu s poročili podjetja Deloitte. Poročilo je zlasti ugotovilo, da je mehanizem za udeležbo pri dobičku zagotovil, da upravljavec z načrtovano naložbo ne bi dobil gospodarske prednosti. Poročilo je tako potrdilo, da so bili sklenjeni sporazumi v skladu s tržnimi pogoji.

VI. ŠTUDIJA NEODVISNEGA SVETOVALCA

- (38) Komisija je kot del preiskave izbrala neodvisnega svetovalca, podjetje ECORYS Nederland B.V., da izvede pregled poročil o vrednotenju, ki jih je pripravilo podjetje Deloitte⁽¹⁷⁾ ter ki jih je občina uporabila kot podlago pri prodaji pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaje kompleksa Ahoy v najem. Svetovalca je tudi prosila, da pregleda poročilo o vrednotenju podjetja DTZ Zadelhoff (v nadaljnjem besedilu: podjetje DTZ), ki sta ga pred sprožitvijo preiskave predložila pritožnika⁽¹⁸⁾, ter oceni, ali je dogovor o udeležbi pri dobičku, določen v najemni pogodbi med podjetjem Ahoy Rotterdam N.V. in občino, skladen s trgom. Svetovalca je prosila za mnenje o pravilnosti uporabljene metodologije za vsa ta poročila o vrednotenju.
- (39) Svetovalac je ugotovil, da je bila v poročilih podjetja Deloitte o vrednotenju delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in določitvi najemnine za kompleks Ahoy uporabljena metodologija pravilna. Razumljivo je bilo, da je podjetje Deloitte med drugim uporabilo informacije, ki jih je predložila uprava, vendar je pri svojem končnem vrednotenju izhajalo iz svojih lastnih napovedi, ki so se razlikovale od pričakovanj uprave.

⁽¹⁶⁾ Takšne prireditve so npr. Europort Maritime, Industrial Maintenance in InfraTech.

⁽¹⁷⁾ Eno poročilo z naslovom „Project Nadal“ je vrednost delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. ocenilo na 1,7 milijona EUR; drugo, z naslovom „Waardering Ahoy“, je višino najemnine za kompleks Ahoy na tržni ravni ocenilo na 2,6 milijona EUR.

⁽¹⁸⁾ Poročilo podjetja DTZ „Taxatiereport“ je višino najemnine za kompleks Ahoy na tržni ravni ocenilo na 3,9 milijona EUR.

(40) Po navedbah svetovalca je neskladje med vrednotenji najemnine kompleksa Ahoy, ki sta ju pripravili podjetji Deloitte in DTZ, posledica različnih metod, ki sta jih uporabili. Svetovalec je odobril pristop, ki ga je uporabilo podjetje Deloitte⁽¹⁹⁾. Neodvisni svetovalci je s poudarkom tesne povezave med vrednotenjem delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in določitvijo najemnine za kompleks pri podjetju Deloitte potrdil, da je metoda, ki jo je uporabilo podjetje Deloitte, zagotovila najbolj točno oceno najemnine za kompleks Ahoy na tržni ravni glede na to, da je bila določitev vrednosti delnic podjetja Deloitte pravična.

(41) Poročilo neodvisnega svetovalca je potrdilo, da je bila predpostavka v poročilu podjetja Deloitte, da povečanje zmogljivosti stadiona Ahoy zaradi predvidene naložbe ne bo samodejno pomenilo dodane vrednosti za upravljavca⁽²⁰⁾, upravičena. V zvezi z dogovorom o udeležbi pri dobičku je svetovalci ugotovil, da mehanizem zagotavlja razumno povišanje najemnine v skladu s tržnimi pogoji v zameno za načrtovano naložbo občine Rotterdam. Ker mejne vrednosti, določene v dogovoru o udeležbi pri dobičku, niso bile predmet indeksacije, si je lahko občina kot najemodajalec zagotovila nepričakovani dobiček, tudi če upravljavci kot najemodajalec ne bi izkoristil naložbe v kompleks.

VII. OCENA OB UPOŠTEVANJU PRAVIL GLEDE DRŽAVNIH POMOČI

Državna pomoč v smislu člena 87(1) Pogodbe ES

(42) Komisija je preučila, ali je ukrep državna pomoč v smislu člena 87(1) Pogodbe ES, ki določa, da „je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdružljiva s skupnim trgom, kolikor prizadene trgovino med državami članicami.“

(43) Da bi se štela kot državna pomoč, mora priglašena naložba občine Rotterdam izpolnjevati naslednje pogoje: 1. ukrep mora biti financiran iz državnih sredstev; 2. podjetjem mora omogočiti gospodarsko prednost; 3. prednost mora biti selektivna in izkrivljati ali pomeniti nevarnost izkrivljanja konkurence; ter 4. ukrep mora vplivati na trgovino med državami članicami.

⁽¹⁹⁾ Svetovalec se ni strinjal z višjo vrednostjo v poročilu podjetja DTZ, ker po njegovem mnenju kompleksa Ahoy ni mogoče opredeliti kot kompleksa, ki ga je „enostavno tržišiti“ (goed courant), ter ker so metode, ki jih je uporabilo podjetje DTZ, temeljile na nejasnih primerjavah in manj ustreznih ali manj razvitih predpostavkah.

⁽²⁰⁾ Poročilo neodvisnega svetovalca je upoštevalo obdobje napovedi, dinamiko trga za organizacijo prireditelj, možnost novih konkurentov ter s tem povezanih negotovosti in tveganj. Neodvisni svetovalci je tudi navedel, da obnova in razširitev kompleksa nista edina defenzivna strategija.

1. Državna sredstva

(44) Občina Rotterdam namerava v obnovo in razširitev stadiona Ahoy, ki je del kompleksa Ahoy, vložiti do 42 milijonov EUR. Ker je občina javni organ, se mora naložba v smislu člena 87(1) Pogodbe ES šteti kot naložba, ki uporablja državna sredstva.

(45) Prav tako so lahko torej druge transakcije, ki jih je izvedla občina, zlasti prodaja pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. upravi in najemna pogodba, ki jo je sklenila s privatiziranim upravljavcem, vključevale državna sredstva v smislu člena 87(1).

2. Prednost

Gospodarska prednost upravljavca

(46) Kot je bilo poudarjeno v odločitvi o sprožitvi postopka, bi prodaja pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaja v najem kompleksa Ahoy kupcu/najemodajalcu omogočili gospodarsko prednost le, če bi bila cena delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. določena pod tržno ravno. Komisija je v odločitvi o sprožitvi postopka ugotovila, da sta bili cena podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in višina najemnine za kompleks Ahoy določeni neposredno na podlagi poročil o vrednotenju, ki jih je pripravil neodvisni cenilec Deloitte. Vendar je Komisija menila, da je glede na tesno povezavo med temi transakcijami in priglašeno naložbo treba preveriti pogoje transakcij in pri tem upoštevati dejstvo, da so poročila podjetja Deloitte delno temeljila na informacijah, ki jih je predložila uprava podjetja Ahoy Rotterdam N.V., ki je bila kot možen kupec/najemodajalec v navzkrižju interesov.

(47) Kot del preiskave se je Komisija odločila, da pridobi mnenje neodvisnega svetovalca o zanesljivosti poročil podjetja Deloitte, ki jih je občina uporabila kot podlago pri izvedbi teh transakcij. Kot je obrazloženo v uvodnih izjavah 38, 39 in 40, je študija, ki jo je izvedel ta neodvisni svetovalci, potrdila, da je metodologija, uporabljena v poročilih, pravilna in da je podjetje Deloitte svoje končno vrednotenje pripravilo na podlagi svojih lastnih napovedih⁽²¹⁾. Tudi nizozemski organi so navedli, da je podjetje Deloitte potrdilo, da je izvedlo svojo analizo razpoložljivih podatkov, in da se njegove ugotovitve v številnih točkah razlikujejo od ugotovitev uprave.

⁽²¹⁾ Neodvisni svetovalci je ugotovil, da je bilo razumljivo, da je podjetje Deloitte med drugim uporabilo informacije, ki jih je predložila uprava. Podjetje Deloitte se ni zanašalo le na te informacije, ampak je uporabilo tudi neodvisne tržne raziskave.

- (48) Komisija je izvedla podrobno oceno teh poročil ter ugotovila, da je podjetje Deloitte pravilno uporabilo metodo diskontiranega denarnega toka⁽²²⁾ za usmerjanje pri vrednotenju delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in dohodkovni pristop za usmerjanje pri določitvi najemnine za kompleks. Komisija je tudi ugotovila, da so poročila pravilno upoštevala posebne značilnosti upravljalnega podjetja, zaradi katerih je bila ustrezna primerjava z drugimi podjetji in transakcijami otežena. Komisija ugotavlja, da je podjetje Deloitte v svojih vrednotenjih ustrezno upoštevalo tesno povezavo med prodajo pravic do opravljanja dejavnosti in oddaje v najem kompleksa Ahoy. Komisija na podlagi svoje lastne ocene in ugotovitev neodvisnega svetovalca meni, da ni utemeljenih razlogov za izpodbijanje poročil podjetja Deloitte.
- (49) Preden je bila sprožena formalna preiskava in po njej sta podjetji Mojo in Music Dome trdili, da rezultati poročil podjetja Deloitte niso veljavni, ker je podjetje Deloitte uporabilo napačno metodologijo in pristranske informacije, ki jih je predložila uprava. Komisija ugotavlja, da te trditve niso bile ustrezno podprte z dokazi. Kot je bilo obrazloženo, je Komisija ugotovila, da je podjetje Deloitte uporabilo pravilno metodologijo in je pri svojem vrednotenju izhajalo iz svojih napovedi, ki so se razlikovale od pričakovanih uprave.
- (50) Podjetji Mojo in Music Dome nadalje trdita, da se nekateri rezultati, ki jih je dejansko doseglo podjetje Ahoy Rotterdam N.V., razlikujejo od rezultatov, napovedanih v okviru vrednotenja delnic, ki ga je izvedlo podjetje Deloitte⁽²³⁾, ter da bi bila rezultat vrednotenja in s tem cena delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. bistveno višja, če bi se te napovedi posodobile. Poudariti je treba, da je vrednotenje temeljilo na napovedih, ki jih je podjetje Deloitte pripravilo na podlagi informacij, ki so bile takrat na voljo. Ni dokazov, da je podjetje Deloitte pri oceni tržne vrednosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. uporabilo napačne informacije. Dejstvo, da so se nekateri finančni kazalniki izkazali za drugačne, kot je bilo prvotno napovedano, ni vplivalo na okoliščine in informacije, ki so bile na voljo podjetju Deloitte, ko je pripravljalo svoje poročilo o vrednotenju, ter zato ni moglo vplivati na rezultat navedenega vrednotenja. Zato Komisija ugotavlja,
- da zaradi razlik med napovedmi in dejanskimi finančnimi kazalniki, ki sta jih naknadno predložili podjetji Mojo in Music Dome, vrednotenje, ki ga je izvedlo podjetje Deloitte, ni nepravilno.
- (51) Na podlagi te ocene Komisija meni, da so bila poročila o tržnem vrednotenju podjetja Deloitte zanesljiva podlaga za cene, ki so bile določene za prodajo pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in najemnino za kompleks Ahoy, ki ga daje v najem občina. Komisija ob upoštevanju ustreznih obveznosti, ki jih v najemni pogodbi določa občina, ugotavlja, da so bile te transakcije izvedene v skladu s tržnimi pogoji in upravljavcu kompleksa niso omogočile neupravičene gospodarske prednosti.
- (52) Komisija je glede dela priglašene naložbe, povezanega prav z nadgraditvijo in razširitvijo zmogljivosti kompleksa Ahoy, v odločitvi o sprožitvi postopka navedla, da ne more izključiti možnosti, da bi ta naložba upravljavcu kompleksa omogočila selektivno prednost, ki presega običajne tržne pogoje, kljub upoštevanju zaščitnega ukrepa, ki je zagotovljen z mehanizmom za udeležbo pri dobičku iz najemne pogodbe, sklenjene med občino in podjetjem Ahoy Rotterdam N.V.
- (53) V skladu s prvotno oceno Komisije utemeljitve, ki so jih predložili nizozemski organi, zlasti niso pokazale, da se lahko z oblikovanjem dogovora o udeležbi pri dobičku zagotovi najemnina na tržni ravni po naložbi; zato navedene utemeljitve niso pokazale, da upravljavec kompleksa po zaključku naložbe ne bi imel gospodarske prednosti.
- (54) Kot del preiskave je Komisija izvedla podrobno analizo mehanizma za udeležbo pri dobičku ob upoštevanju dodatnih informacij, ki so jih predložili nizozemski organi in tretje stranke. Komisija je neodvisnega svetovalca prosila tudi, da oceni, ali je dogovor o udeležbi pri dobičku iz najemne pogodbe v skladu s tržnimi pogoji.
- (55) Kot je obrazloženo v uvodnih izjavah 15 in 16, sta privatizacija pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaja v najem temeljili na predpostavki, da je bila načrtovana naložba⁽²⁴⁾ potrebna

⁽²²⁾ Metoda diskontiranega denarnega toka je pogosto uporabljena metoda za vrednotenje projekta, podjetja ali premoženja z izračunom sedanje vrednosti prihodnjega denarnega toka ob upoštevanju tveganja in časa, za katerega se pričakuje, da bo potekel, preden bo prejet denar.

⁽²³⁾ Pritožnika trdita, da bi morale biti napovedi točnejše glede na to, da je bilo vrednotenje izvedeno v sredini poslovnega leta 2005/2006.

⁽²⁴⁾ Zlasti razširitev zmogljivosti stadiona z dodatnimi sedeži.

- za ohranitev vrednosti kompleksa, vendar upravljavcu ne bo prinesla dodatnih prihodkov⁽²⁵⁾. V zvezi s tem Komisija poudarja, da je neodvisni svetovalec potrdil, da je bila predpostavka v poročilu podjetja Deloitte, da povečanje zmogljivosti stadiona Ahoy zaradi predvidene naložbe ne bo samodejno pomenilo dodane vrednosti za upravljavca, upravičena glede na dinamiko trga za organizacijo prireditve, mogoče nove konkurente ter s tem povezane negotovosti in tveganja. Komisija se strinja z ugotovitvami neodvisnega svetovalca in ugotavlja, da je bila ta predpostavka upravičena, ob upoštevanju, med drugim, edinstvenega položaja podjetja Ahoy na trgu, prisotnosti in obnašanja drugih upravljavcev na trgu⁽²⁶⁾ ter dejstva, da bi lahko upravljanje kompleksa precej dolgo ovirala obnovitvena dela.
- (56) Komisija tudi poudarja, da je občina v najemno pogodbo vključila mehanizem za udeležbo pri dobičku kot zaščitni ukrep. Ta dogovor je bil oblikovan za zagotovitev, da bi se najemnina za kompleks povišala, če bi priglašena naložba povečala vrednost kompleksa za upravljavca. Po navedbah neodvisnega svetovalca dogovor o udeležbi pri dobičku zagotavlja razumno povišanje najemnine v skladu s tržnimi pogoji v zameno za načrtovano naložbo občine Rotterdam. Neodvisni svetovalec je potrdil, da sta regresivna struktura mehanizma in diferenciacija hitrosti poviševanja najemnine razumni. Neodvisni svetovalec je tudi poudaril, da si lahko občina kot najemodajalec zagotovi nepričakovani dobiček, tudi če upravljavec kot najemjemalec ne izkoristi naložbe v kompleksu, ker mejne vrednosti, določene v dogovoru o udeležbi pri dobičku, niso predmet indeksacije.
- (57) Mehanizem zviša najemnino, ko bruto marža upravljavca, kot je določena v ta namen, preseže mejno vrednost v višini 16,5 milijona EUR. Da bi Komisija ocenila, ali je ta mejna vrednost ustrezna, jo je v najemni dobi primerjala z bruto maržami upravljavca, kot so bile napovedane v poročilu podjetja Deloitte⁽²⁷⁾, po odštetju najemnine, plačane občini v zadevnem poslovnem letu, kot določa mehanizem.
- [...]
- (58) [...] V najemni dobi so bruto marže, napovedane v poročilu podjetja Deloitte (brez najemnine), v povprečju višje od mejne vrednosti 16,5 milijona EUR v poslovnih letih po načrtovanem zaključku naložbe, tudi če se ne upošteva morebitne dodatne bruto marže zaradi povečanja vrednosti kompleksa. Komisija ugotavlja, da je mejna vrednost določena na ravni, ki bi verjetno zajela morebitna povišanja bruto marž upravljavca, ki bi se lahko pojavila, če bi naložbe povečale vrednost za upravljavca in je ne bi samo ohranjale.
- (59) Ko je mejna vrednost bruto marže v višini 16,5 milijona EUR presežena, se dodatna najemnina za občino bistveno poviša, čeprav z manjšo hitrostjo, dokler opravljanje dejavnosti ne doseže bruto marže v višini 25 milijonov EUR⁽²⁸⁾. Takrat najemnina, ki jo prejme občina, znaša 5,2 milijona EUR, kar je dvakratnik zneska, ki ga je določilo podjetje Deloitte⁽²⁹⁾. Ker se ne more pričakovati, da bi bil učinek nadgradnje/razširitve stadiona Ahoy na prihodke upravljavca neomejen, Komisija meni, da sta v tem primeru diferenciacija hitrosti poviševanja najemnine in hkrati omejitev najvišjega doplačila k najemnini upravičeni⁽³⁰⁾.
- (60) Zato se Komisija strinja z mnenjem neodvisnega svetovalca in ugotavlja, da je oblikovanje mehanizma za udeležbo pri dobičku iz najemne pogodbe v skladu s tržnimi pogoji in predstavlja učinkovit zaščitni ukrep za zagotovitev, da je najemnina za kompleks po načrtovani naložbi na tržni ravni.
- (61) Podjetji Mojo in Music Dome sta trdila, da bi izboljšava objektov podjetju Ahoy Rotterdam N.V. omogočila konkurenčno prednost, tudi če se z naložbo (in zlasti razširitvijo stadiona Ahoy) ne bi povečali njegovi prihodki, ker bi podjetje pridobilo z brezplačnim izboljšanjem objektov, medtem ko bi druga zasebna podjetja morala stroške poravnati sama; Komisija meni, da ta trditev ni prepričljiva. V svojih vrednotenjih je podjetje Deloitte uporabilo potek dogodkov, v skladu s katerim naložba ne bi ustvarila dodatnih prihodkov, vendar bi bila kljub temu potrebna za ohranitev vrednosti kompleksa. Pri določitvi cene podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in višine najemnine za kompleks se je naložba upoštevala. Zato naložba ne pomeni gospodarske prednosti za upravljavca.
- ⁽²⁵⁾ Ta predpostavka je bila uporabljena v poročilu podjetja Deloitte o določitvi tržne najemnine za kompleks Ahoy.
- ⁽²⁶⁾ Po besedah neodvisnega svetovalca je na primer Amsterdam RAI v obdobju 2003–2008 v nadgradnjo svojega kompleksa vložil do 105 milijonov EUR.
- ⁽²⁷⁾ Te bruto marže temeljijo na predpostavki, da bo naložba le ohranila vrednost kompleksa za upravljavca in mu ne bo prinesla dodatnih prihodkov.
- ⁽²⁸⁾ Glej uvodno izjavo 16.
- ⁽²⁹⁾ Dodatna najemnina se izračuna na naslednji način: 50 % × 1,5 milijona EUR + 35 % × 3 milijoni EUR + 20 % × 4 milijoni EUR = 2,6 milijona EUR.
- ⁽³⁰⁾ Poročilo neodvisnega svetovalca potrjuje, da je strukturiranje mehanizma na ta način smiselno.

- (62) Podjetji Mojo in Music Dome sta tudi trdili, da dogovor ne more biti v skladu s trgovino, ker bi upravljavec dobil gospodarsko prednost, tudi če bi moral v okviru mehanizma za udeležbo pri dobičku naložbo v celoti povrniti, ker bi občina Rotterdam prevzela celotno gospodarsko naložbeno tveganje. Podjetji Mojo in Music Dome trdita, da občina ne bo ničesar prejela, če naložba ne bo ustvarila dodatnih prihodkov: svojo naložbo bo dobila povrnjeno le, če bo dejansko ustvarjen dodaten prihodek. V zvezi s to trditvijo podjetij Mojo in Music Dome Komisija ne more izključiti možnosti, da občina pri svoji odločitvi glede naložbe v projekt ni ravnala kot zasebni vlagatelj, ki želi ustvariti čim večji dobiček. Pogoji, ki jih je določila za upravljavca, v zvezi z večnamenskostjo kompleksa in vrstami prireditev, ki bodo v njemu potekale, dejansko zmanjšujejo vrednost naložbe. Ocena Komisije je kljub temu pokazala, da upravljavec zaradi svojega pogodbenega razmerja z občino ni pridobil nobene neupravičene prednosti, ob upoštevanju omejitev, določenih v pogodbah. Kot je obrazloženo zgoraj, sta bili višina najemnine in cena delnic podjetja Ahoy Rotterdam N.V. v skladu s tržnimi pogoji. Mehanizem za udeležbo pri dobičku je dodatni zaščitni ukrep, da se prepreči neupravičena prednost, če naložba ne bi le ohranjala vrednosti, ampak bi tudi ustvarjala dodatno vrednost za upravljavca.
- (63) Zato Komisija ob upoštevanju negotovosti glede možne prednosti za upravljavca zaradi nadgradnje/razširitve stadiona Ahoy in učinkovitega zaščitnega ukrepa v obliki dogovora o udeležbi pri dobičku, ki ga je uveljavila občina, ugotavlja, da načrtovana naložba upravljavcu ne omogoča gospodarske prednosti, ki presega običajne tržne pogoje.

Gospodarska prednost podjetja, ki izvaja projekt

- (64) Nizozemski organi so sprejeli obveznost, da bodo podjetje ali podjetja, ki izvajajo naložbeni projekt, izbrana na javnem razpisu, pri čemer so bodo v celoti upoštevale določbe iz Direktive 2004/18/ES Evropskega parlamenta in Sveta ⁽³¹⁾. Kot je Komisija navedla v svoji odločitvi o sprožitvi postopka preiskave, lahko izloči možnost, da bi bila kateremu koli takemu podjetju ali podjetjem omogočena gospodarska prednost, ki presega običajne tržne pogoje, če je ta obveznost izpolnjena.

Gospodarska prednost podjetij, ki uporabljajo kompleks

- (65) Sklepati je treba, da naložba podjetjem, ki uporabljajo storitve upravljavca kompleksa Ahoy, ne bo omogočila nobene gospodarske prednosti, ki presega običajne tržne

pogoje. Ker je naložba osredotočena na obnovo in nadgradnjo stadiona Ahoy, bodo zadevna podjetja organizatorji koncertov, festivalov ter športnih in družabnih prireditev. Glede na to, da je upravljavec kompleksa Ahoy zasebno podjetje, ni razloga za dvom, da bo njegovim strankam zaračunana tržna cena.

Gospodarska prednost posameznih gospodarskih dejavnosti

- (66) Komisija je v odločitvi o sprožitvi postopka na podlagi informacij, s katerimi je razpolagala, navedla prvotno ugotovitev, da nobeno posamezno podjetje ali skupina podjetij ali posamezna dejavnost ne bo deležna selektivne prednosti glede na večnamensko razporeditev kompleksa ter obveznosti upravljavca iz najemne pogodbe v zvezi z naravo in spodbujanjem njegove večnamenskosti.
- (67) Pripombe, ki so jih med preiskavo predložili nizozemski organi, potrjujejo večnamenskost kompleksa Ahoy in raznolikost dejavnosti, ki se v njem izvajajo. Najemna pogodba od upravljavca zahteva zagotovitev, da bo objekt še naprej na voljo različnim uporabnikom in dejavnostim. Komisija ugotavlja, da je cilj naložbe v stadion Ahoy ohraniti večnamenskost kompleksa, da se zagotovijo objekti za različne vrste dejavnosti, ki ne dajejo prednosti posameznim podjetjem ali dejavnostim. Poleg tega je namen naložbe v stadion zagotoviti kraj, na katerem bodo potekale dejavnosti za širšo javnost. Zagotovitev športnega centra te vrste se lahko obravnava kot zadeva, v zvezi s katero so javni organi odgovorni širši javnosti, da se ohranja njegova večnamenskost. Poleg tega nič na kaže na to, da se kompleks Ahoy v zvezi z drugimi dejavnostmi in prireditvami ne bi upravljal po tržnih pogojih.

- (68) Zato Komisija meni, da naložba ne bo dajala prednosti posameznim podjetjem ali gospodarskim dejavnostim in torej ni selektivna.

Sklepna ugotovitev o gospodarski prednosti

- (69) V skladu s tem Komisija ugotavlja, da niti načrtovana naložba v kompleks Ahoy niti s tem povezani prodaja pravic do opravljanja dejavnosti in oddaja kompleksa Ahoy v najem s strani občine upravljavcu kompleksa ali kateremu koli drugemu podjetju ne bodo omogočile gospodarske prednosti, ki presega običajne tržne pogoje. Komisija prav tako ugotavlja, da naložba ne daje selektivne prednosti posameznim podjetjem ali gospodarskim dejavnostim.

⁽³¹⁾ UL L 134, 30.4.2004, str. 114.

VIII. SPLOŠNA SKLEPNA UGOTOVITEV

(70) Po sprožitvi formalnega postopka preiskave so nizozemski organi in neodvisni svetovalec ustrezno obravnavali dvome, ki jih je Komisija izrazila v odločitvi o sprožitvi postopka. Zlasti so bile predložene dodatne informacije v zvezi z oblikovanjem dogovora o udeležbi pri dobičku, ki so Komisiji omogočile podrobno oceno mehanizma. Poleg tega je Komisija ocenila zanesljivost vrednotenja podjetja Deloitte, ki so bila podlaga za prodajo pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy Rotterdam N.V. in oddaje v najem kompleksa Ahoy, ter potrdila, da so bile te transakcije v skladu s trgov.

(71) Zato Komisija ugotavlja, da niti priglašena naložba v obnovo in nadgradnjo/razširitev kompleksa Ahoy niti z njo povezani prodaja pravic do opravljanja dejavnosti podjetja Ahoy N.V. in oddaja kompleksa v najem ne pomenijo državne pomoči v smislu člena 87(1) Pogodbe ES –

SPREJELA NASLEDNJO ODLOČBO:

Člen 1

Naložba občine Rotterdam v kompleks Ahoy, priglašena Komisiji z dopisom z dne 22. februarja 2007, s poznejšimi spremembami, ne pomeni državne pomoči v smislu člena 87(1) Pogodbe ES.

Zato se ukrep lahko izvede.

Člen 2

Ta odločba je naslovljena na Kraljevino Nizozemsko.

V Bruslju, 21. oktobra 2008

Za Komisijo
Neelie KROES
Članica Komisije