

SKLEPI

SKLEP KOMISIJE

z dne 20. aprila 2011

o ukrepu C 37/04 (ex NN 51/04), ki ga je izvedla Finska za podjetje **Componenta Oyj**

(notificirano pod dokumentarno številko C(2011) 2559)

(Besedilo v finskem in švedskem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2011/529/EU)

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti prvega pododstavka člena 108(2) Pogodbe,

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

po pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenima določbama ⁽¹⁾,

ob upoštevanju naslednjega:

I. POSTOPEK

- (1) Komisija je 10. marca 2004 od podjetja *Metalls Verkstadsklubb* vid *Componenta Alvesta AB* prejela pritožbo, v kateri jo je zadevno podjetje obvestilo o domnevnem ukrepu pomoči, ki ga je mesto *Karkkila* (v nadaljnjem besedilu: *Karkkila*) izvedlo za podjetje *Componenta Corporation Oyj* (v nadaljnjem besedilu: *Componenta*). Z dopisom z dne 19. novembra 2004 je Komisija obvestila Finsko, da bo v zvezi s pomočjo začela postopek v skladu s členom 88(2) Pogodbe ES (zdaj člen 108(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije). Odločitev Komisije o začetku postopka je bila objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* ⁽²⁾. Komisija je pozvala vse zainteresirane strani, naj predložijo svoje pripombe glede ukrepa, vendar ni prejela nobenih pripomb.
- (2) Komisija je 20. oktobra 2005 sprejela končno negativno odločbo in Finski odredila izterjavo pomoči, dodeljene

Componenti (v nadaljnjem besedilu: *Odločba* iz leta 2005). *Odločba* iz leta 2005, s katero se je končal formalni postopek preiskave, je bila objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* ⁽³⁾. *Componenta* se je pritožila zoper navedeno odločbo, ki je bila s sodbo z dne 18. decembra 2008 (v nadaljnjem besedilu: *sodba*) razglašena za nično, ker niso bile predložene ustrezne obrazložitve ⁽⁴⁾.

- (3) Finska je z dopisoma z dne 5. januarja in 10. januarja 2010 predložila pripombe, ki so vključevale tudi dve študiji o oceni vrednosti zadevnih nepremičnin. Komisija je 9. januarja 2009, 23. julija 2009 in 8. januarja 2010 poslala tri nadaljnje zahteve za informacije, na katere so bili poslani odgovori z dopisi, evidentiranimi 9. marca 2009, 15. oktobra 2009 in 5. marca 2010. Komisija se je 23. novembra 2009 v Bruslju sestala s predstavniki finske vlade in upravičencem.

II. OPIS DEJSTEV

1. Transakcija

- (4) *Componenta* je podjetje s sedežem v *Karkkili* na Finskem, ki se ukvarja s proizvodnjo kovin. Proizvodne obrate ima na Finskem, Nizozemskem in Švedskem. Skupni prihodki od prodaje podjetja v letu 2004 so znašali 316 milijonov EUR, od česar je bila večina ustvarjena v nordijskih državah in srednji Evropi. Skupina je leta 2004 zaposlovala približno 2 200 ljudi.
- (5) Transakcija, ki je predmet ocene, zadeva nepremičninsko podjetje *Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy* (v nadaljnjem besedilu: *KK*), ki je imelo v lasti nepremičnine v *Karkkili*, približno 65 km severozahodno od *Helsinki*. *KK* je bil v skupni lasti (50/50) *Componente* in mesta *Karkkile*. Leta 1996 je vsak partner v skupnem podjetju *KK* odobril brezobrestno posojilo delničarjev v višini 1 670 184 EUR.

⁽¹⁾ UL C 49, 25.2.2005, str. 11.

⁽²⁾ Glej opombo 1.

⁽³⁾ UL L 353, 13.12.2006, str. 36.

⁽⁴⁾ Sodba Sodišča prve stopnje z dne 18. decembra 2008 v zadevi T-455/05, *Componenta Oyj* proti Komisiji (ZOdl. 2008, str. II-336).

- (6) V skladu s kupoprodajno pogodbo, podpisano 16. decembra 2003, je bilo dogovorjeno, da bo mesto z nakupom delnic Komponente po skupni ceni 2 383 276,50 milijona EUR pridobilo popolno lastništvo nad KK. Transakcija je bila sestavljena iz dveh delov:
- Komponenta je prejela 713 092,50 EUR kot plačilo za 50 % delnic, prodanih Karkkili,
 - KK je Komponenti vrnil posojilo delničarjev v višini 1 670 184 EUR, ki mu ga je Komponenta odobrila leta 1996. V ta namen je Karkkila odobrila KK dodatno brezobrestno posojilo v enakem znesku. To je pomenilo, da se je spremenil upnik, ki ni bil več Komponenta, temveč mesto Karkkila.
- (7) Karkkila je tako za navedeno transakcijo zagotovila sredstva v višini 2 383 276,50 EUR, in sicer 713 092,50 EUR kot plačilo za delnice KK in 1 670 184 EUR kot brezobrestno posojilo, odobreno KK.
- (8) Nakupna cena za delnice je bila izračunana glede na standardne cene, po katerih je Karkkila prodajala nepremičnine v letu 2003.

Preglednica 1

Prodajne cene na m² za parcele, ki jih je prodal KK

(v EUR)

Cona 1	
Samostojne hiše	11,11
Vrstne hiše	88,81
Stanovanjski bloki	79,56
Cona 2	
Samostojne hiše	10,19
Vrstne hiše	74,02
Stanovanjski bloki	64,76
Drugo	
Nezazidana zemljišča, ki niso zajeta v urbanističnem načrtovanju	1,18
Zemljišča, namenjena za javne parke	1,18

- (9) Te standardne cene so se uporabile za nepremičnine v portfelju zemljišč KK v času transakcije in delile z dve, na podlagi česar je bila izračunana nakupna cena delnic v višini 713 092,50 EUR.
- (10) V kupoprodajni pogodbi med Karkkilo in Komponento je bilo navedeno:
- (a) Prodajalec soglaša, da bo investiral v širitev proizvodnih zmogljivosti podjetja Komponenta Karkkila Oy v mestu Karkkila, kakor je določeno v prilogi 1

k tej pogodbi. Ocenjuje se, da bo naložba v letu 2004 v Karkkili ustvarila 50–70 novih delovnih mest s polnim delovnim časom (v letu 2003 je bilo 130 delovnih mest).

- (b) Če se širitev zmogljivosti prodajalca ne začne izvajati v letu 2004, kakor je navedeno v zgornjem odstavku, ima kupec pravico transakcijo preklicati po svoji presoji.
- (11) V Prilogi 1 h kupoprodajni pogodbi je navedeno, da bo Komponenta združila poslovanje dveh proizvodnih obratov skupine, in sicer livarno Alvesta na Švedskem in livarno Karkkila, in da bo odločitev glede prihodnje lokacije livarne odvisna od izsledkov analize. Livarna Alvesta je bila zaprta leta 2005, proizvodnja pa se je preselila v Karkkilo.
- (12) Po prevzemu delnic Komponente v KK se je Karkkila odločila zapreti KK, zemljišče pa prenesti v last mesta.

2. Sredstva KK

- (13) Karkkila leži približno 65 kilometrov severozahodno od Helsinkov ob avtocesti št. 2 v severovzhodnem delu province Uusimaa. Leta 2003 je imela približno 8 500 prebivalcev. Mesto se je razvilo v okolici plavža Högfors, zgrajenega v 19. stoletju, njegov severni del pa se razteza vzdolž obale jezera.
- (14) Nepremičnine v lasti KK so zajemale 730 000 m² zemljišč v Karkkili in neposredni okolici, ki je največ 2,5 km oddaljena od središča mesta. Decembra 2003 je bilo stanje naslednje:
- Zemljišča z največjo vrednostjo so v območju Asemanranta (cona 1) in so namenjena za stanovanjske bloke. To območje zajema približno polovico vrednosti portfelja KK.
 - Večina zemljišč je v območju Haapala/Uusitalo (cona 2). Namenjena so za samostojne družinske hiše in zajemajo približno četrtno skupne vrednosti portfelja.
 - Portfelj zajema tudi nekaj zemljišč za samostojne hiše v drugih stanovanjskih območjih, nekaj zemljišč, namenjenih za stanovanjske bloke v območju Takko I, in nekaj zemljišč za vrstne hiše.
 - Del zemljišč je namenjen za javne parke.
 - Portfelj vključuje tudi nekaj nepozidanih zemljišč, ki niso zajeta v urbanističnih načrtih.

- (15) Nepremičnine skupaj zajemajo približno 160 parcel. Vendar je Karkkila nameravala preoblikovati nekaj zemljišč in jih razdeliti na manjše parcele. KK je bil v času transakcije daleč največji lastnik nepremičnin v Karkkili.
- (16) Karkkila je nameravala po pridobitvi popolnega lastništva dati v najem nekaj zemljišč, da bi pokrila stroške poslovanja. Stroški poslovanja KK (plače, najemnine, obresti za posojila) v obdobju 2000–2003 so znašali največ 40 000 EUR.

3. Dodatne pomembne informacije

- (17) Razdalja med Karkkilo in Helsinki omogoča dnevno migracijo. Nepremičnine v Helsinkih in okoliških območjih so postale zelo drage, cene pa še naraščajo. Ta cenovni pritisk je povzročil, da so se ljudje naselili v občinah v bližini glavnega mesta, kar je imelo posledični učinek na cene nepremičnin v teh občinah. Kot možne alternativne lokacije se lahko štejejo Karkkila in tri druga mesta: Vihti, Lohja in Hyvinkää. Spodaj so prikazane razdalje od Helsinkov:

Preglednica 2

Razdalje od Helsinkov

Lohja	52 km	38 minut
Hyvinkää	56 km	45 minut
Vihti	58 km	42 minut
Karkkila	68 km	50 minut

- (18) Te občine so privabile veliko število novih prebivalcev. Posledično so se cene nepremičnin znatno zvišale pred transakcijo (in po njej), in sicer so se v Karkkili podvojile, v nekaterih primerih pa zvišale kar za šestkrat.
- (19) Po uradnih napovedih, objavljenih leta 2000, naj bi se prebivalstvo Karkkile do leta 2025 povečalo na 9 600, kar bi pomenilo potrebo po 600 novih stanovanjih. Kmalu se je izkazalo, da te napovedi krepko zaostajajo za dejanskim naraščanjem prebivalstva. Tri leta pozneje, tj. v času transakcije, so v Karkkili po pričakovanjih potrebovali približno 70 novih stanovanj na leto, kar je potrdila študija, ki jo je kmalu zatem opravil regionalni svet Uusimae in je zajemala obdobje do leta 2025 (dejansko je bilo leta 2005 zgrajenih 63, leta 2006 137 in leta 2007 95 novih stanovanj).

- (20) V petih letih pred transakcijo so se cene nepremičnin v Karkkili zvišale za povprečno 30 %.

III. PRIPOMBE FINSKE

- (21) Finska je predložila tri naknadne izvedenske študije o oceni vrednosti zemljišč. V njih je ugotovljeno, da je cena, ki je bila plačana, ustrezala tržni ceni. Komisija je v svoji prvi odločbi iz leta 2005 na splošno zavrnila študijo (v nadaljnjem besedilu: študija A), ki je bila predložena v prvem postopku preiskave⁽⁵⁾. Po sprejetju Odločbe iz leta 2005 je Finska naročila še dve izvedenski študiji. Prva (v nadaljnjem besedilu: študija B) vsebuje le splošno izjavo, da je bilo vrednotenje zemljišč pravilno, vendar ne navaja podrobnosti. Druga študija, ki je poročilo KP & P (v nadaljnjem besedilu: študija C), pa podrobneje analizira stanje nepremičnin v Karkkili in okoliških občinah.
- (22) Finska trdi, da je Karkkila pridobila popolno lastništvo nad delnicami, ker je bila to srednje- do dolgoročna naložba z majhnim tveganjem. Glede na nenehno rast cen nepremičnin v sosednjih občinah, napovedi o povečanju števila prebivalcev v Karkkili, zasičenost sedanjih sosesk in potrebo po širjenju je mestni svet Karkkile menil, da bi bil nakup popolnega lastništva nad KK donosen.
- (23) Poleg tega je Finska razložila, da je bila možnost pospešitve postopkov še en praktičen razlog za pridobitev popolnega lastništva. Finska je večkrat namignila, da sodelovanje med Karkkilo in Componento ni bilo idealno zaradi njunih različnih poslovnih interesov. Partnerja sta se dogovorila zapreti skupno podjetje, da bi se izognila nestrinjanju glede številnih odločitev. Zlasti veliko odločitev je bilo treba sprejeti v območju Haapala/Uusitalo glede ponovne razdelitve parcel, da se omogoči njegov razvoj. Ker nepremičninske dejavnosti niso bile osnovna dejavnost Komponente, je bilo v njenem interesu, da opusti te dejavnosti, v interesu Karkkile pa je bilo, da lahko popolnoma neodvisno vodi prostorski razvoj.
- (24) Finska je razložila, zakaj je primerjava z mesti Vihti, Lohja in Hyvinkää ustrezna. Med drugim je poudarila, da ni železniške potniške povezave z mestoma Vihti in Lohja, ki bi dnevnim migrantom omogočila preprosto potovanje med tema občinama in Helsinki.
- (25) Finska trdi, da je Komisijin izračun zneska pomoči v Odločbi iz leta 2005 izkrivljen, ker je bilo dvakrat upoštevano posojilo delničarjev. Posojilo je bilo odšteto od vrednosti podjetja za izračun vrednosti 50 % delnic in se je upoštevalo kot odplačilo Komponenti. Finska zato trdi, da cena delnic (713 092,50 EUR) že vključuje posojilo, ker je bil ta znesek izračunan na podlagi neto vrednosti KK.

⁽⁵⁾ Komisija je ugotovila, prvič, da v študiji ni jasno navedeno, da zadeva vrednotenje zemljišč, ki so v lasti KK, in, drugič, da pri vrednotenju ni navedeno, kakšno cenovno vrednost bi v času transakcije prejel tržni vlagatelj, ki prodaja vsa zemljišča naenkrat.

IV. OCENA

- (26) V skladu s členom 87(1) Pogodbe ES 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, nezdržljiva s skupnim trgom, kolikor negativno vpliva trgovino med državami članicami. Sodišče Evropske unije je dosledno menilo, da je merilo negativnega vpliva na trgovino izpolnjeno, če podjetje, ki je prejemnik, izvaja gospodarsko dejavnost, ki zajema trgovino med državami članicami.
- (27) Druga podjetja na notranjem trgu tudi proizvajajo enake proizvode kot Componenta, s katerimi živahno trgujejo med državami članicami. Za namene člena 107(1) PDEU državna sredstva vključujejo sredstva lokalnih organov oblasti⁽⁶⁾. Zadevna transakcija, ki se je financirala iz sredstev mesta Karkkila, tako vključuje državna sredstva v smislu člena 107(1). Zato bi kakršna koli prednost, dodeljena Componenti v okviru transakcije, ki je Componenta ne bi prejela pod običajnimi tržnimi pogoji, spadala v področje uporabe člena 87(1) Pogodbe ES. Iz tega sledi, da je glavno vprašanje v zadevnem primeru, ali je Componenta prejela tako plačilo, ki ga ne bi dosegla pod običajnimi tržnimi pogoji.
- (28) Komisija ugotavlja, da se lahko na podlagi klavzule o ponovnem odkupu v kupoprodajni pogodbi, sklenjeni med Componento in Karkkilo, sklepa, da je bil namen odkupnih pogojev, ki jih je ponudila Karkkila, spodbuditi Componento, naj ohrani proizvodni obrat v Karkkili in zapre plavž v Alvesti.
- (29) V sodbi Sodišča prve stopnje⁽⁷⁾ je bilo sprejeto mnenje, da je bil posel pogojen, vendar niso bile navedene posledice. Čeprav pogojnost namiguje na dejstvo, da je bila transakcija morda sklenjena pod ugodnimi pogoji za Componento, iz teh klavzul pravzaprav ne izhaja nobena jasna prednost za to podjetje. Dejansko, kot je navedeno spodaj, cena, plačana Componenti za prodajo njenega deleža v KK, ni preseгла tržne cene, Komisija pa tudi ni našla nobenega dokaza o drugih prednostih, ki bi jih lahko pridobila Componenta na podlagi navedenih klavzul. Komisija je zato presodila, ali bi vlagatelj pod tržnimi pogoji, ki že ima v lasti 50 % delnic, pridobil popolno lastništvo pod temi pogoji.
- (30) Iz uveljavljene sodne prakse izhaja, da „čeprav ravnanje zasebnega vlagatelja, s katerim je treba primerjati intervencijo javnega vlagatelja, ki sledi ciljem ekonomske politike, ni nujno ravnanje običajnega vlagatelja, ki vloži

sredstva zaradi njihove donosnosti v bolj ali manj kratkem roku, pa mora biti vsaj ravnanje zasebnega holdinga ali skupine zasebnih podjetij, ki sledijo strukturni politiki, globalni ali sektorski, ter jih vodijo dolgoročne perspektive donosnosti“⁽⁸⁾.

1. Splošne ugotovitve glede vrednosti delnic

- (31) Sporočilo Komisije o *elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti*⁽⁹⁾ (v nadaljnjem besedilu: Sporočilo) se ne uporablja neposredno, ker zadevni primer dejansko ne zadeva prodaje zemljišč, temveč nakup delnic v nepremičninskem podjetju. Vendar pa se načela iz Sporočila lahko uporabljajo, ker je vrednost delnic podjetja KK v bistvu določena s tržno vrednostjo zemljišč v njegovem portfelju. Zato je ocena vrednosti zemljišč, ki jih ima v lasti KK, ključna za ugotovitev dodelitve državne pomoči.
- (32) Sporočilo vsekakor temelji na načelu zasebnega vlagatelja, ki posluje pod tržnimi pogoji, tj. prodaja zemljišč, ki jo izvedejo javne oblasti, ne vključuje elementov državne pomoči, če so ta prodana po ceni, ki bi jo lahko dosegel zasebni vlagatelj pod običajnimi tržnimi pogoji.
- (33) Komisija meni, da je primerna izhodiščna točka za analizo cena, ki bi jo bil za pridobitev popolnega lastništva pripravljen plačati vlagatelj pod tržnimi pogoji, ki ima v lasti 50 % delnic KK. Nosilec dejavnosti pod tržnimi pogoji bi izračunal ceno, ki bi jo bil pripravljen plačati, na podlagi donosa, ki bi ga lahko pričakoval od naložbe.
- (34) V zadevnem primeru Componenta ni poskušala poiskati drugega kupca. V njenem interesu je bilo, da svoje delnice proda drugemu delničarju. Dejansko je imela Karkkila v skladu z delničarskim sporazumom⁽¹⁰⁾ in statutom KK⁽¹¹⁾ predkupno pravico do delnic KK, ki so v lasti Componente, in pravico do povrnitve, če bi jih Componenta poskusila prodati tretji strani. Ta pravila so Componento odvrčala od iskanja drugih kupcev. Poleg tega noben drugi zasebni kupec ne bi želel kupiti 50 % delnic v KK, razen če bi s tem pridobil popoln nadzor nad KK. Za vsakega novega partnerja, ki ne bi imel popolnega nadzora nad KK, bi veljal statut KK⁽¹²⁾, v skladu s katerim je bil namen KK upočasniti rast cen zemljišč in stanovanj v Karkkili v korist prebivalstva.

⁽⁶⁾ Sodba Sodišča z dne 14. oktobra 1987 v zadevi 248/84, *Nemčija proti Komisiji* (Recueil, str. 4013, točka 17).

⁽⁷⁾ Sodba Sodišča prve stopnje z dne 18. decembra 2008 v zadevi T-455/05, *Componenta proti Komisiji* (ZOdl. 2008, str. II-336).

⁽⁸⁾ Sodba Sodišča z dne 14. septembra 1994 v zadevi C-42/93, *Španija proti Komisiji* (Recueil, str. I-4175, točka 14).

⁽⁹⁾ UL C 209, 10.7.1997, str. 3.

⁽¹⁰⁾ Člen 9.

⁽¹¹⁾ Člen 13.

⁽¹²⁾ Člen 2.

- (35) Komisija še meni, da bi delničar pod tržnimi pogoji, ki bi pridobil popolno lastništvo, upošteval financiranje celotne naložbe (2,37 milijona EUR za delnice in posojilo).
- (36) Glede vračila posojila delničarjev Komisija ugotavlja, da so bila sredstva v portfelju KK ocenjena na 4,9 milijona EUR. Ta vrednost je zajemala večino neodplačanih posojil v višini 3,34 milijona EUR, kar pomeni, da se vračilo posojila kot tako ni zdelo vprašljivo.
- (37) Finska je še razložila, da je Karkkila načrtovala po transakciji povečati prihodke od najemnin, da bi pokrila stroške financiranja in poslovanja KK (manj kot 40 000 EUR na leto pred transakcijo). Če bi mesto postalo edini delničar, bi lahko spremenilo statut KK, ki je omejeval njegovo svobodo glede cenovne politike. S pravnega vidika torej ni bilo ničesar, kar bi mestu preprečevalo, da bi povečalo prihodke od najemnin, potem ko bi pridobilo popolno lastništvo nad KK.
- (38) Komisija ugotavlja, da poznejši dogodki potrjujejo, da je bilo pokrivanje stroškov s prihodki od najemnin uresničljiv načrt. Karkkila je sklenila 28 dolgoročnih najemnih pogodb, s katerimi so bili ustvarjeni naslednji prihodki:

Preglednica 3

Prihodki od najemnin po transakciji

(v EUR)

2004	146 907
2005	152 843
2006	171 238
2007	182 525
2008	200 519

- (39) Zasebni vlagatelj bi v zameno za brezobrestno posojilo pričakoval še povečanje vrednosti svojega deleža v podjetju. V zadevnem primeru se je donosnost naložbe pokazala v povečanju vrednosti nepremičnin v lasti KK. Finska je razložila, da se je vrednost zemljišč v lasti KK med letoma 1996 in 2003 znatno povečala. V petih letih pred transakcijo so se cene nepremičnin v Karkkili zvišale za povprečno 30 %, med letoma 2005 in 2008 pa za približno 10 %.
- (40) Hkrati naj bi se prebivalstvo Karkkile po pričakovanjih do leta 2025 povečevalo za več kot 100 ljudi na leto, kar bi

po previdni oceni pomenilo, da bi bilo treba v mestu vsako leto zgraditi najmanj 70 novih stanovanj. ⁽¹³⁾

- (41) Zaradi teh razlogov bi lahko zasebni vlagatelj pričakoval znatno povečanje vrednosti svojega deleža v KK.

2. Vrednost zemljišč

- (42) Komisija je najprej presodila, ali je nakupna cena delnic, ki jo je plačala Karkkila, pomenila prednost za Componento, ker bi prodajalec pod običajnimi tržnimi pogoji dosegel nižjo ceno.
- (43) Finska je navedla naslednjo vrednost sredstev KK ⁽¹⁴⁾:

Preglednica 4

Vrednost sredstev KK, kot jo je izračunala Finska

Tekoča vrednost zemljišč	5 067 988
Denarna sredstva in bančni depoziti	28 256
Skupaj sredstva	5 096 244
Posojilo delničarjev	3 340 368
Kratkoročne obveznosti	107
Skupaj dolgovi	3 340 475
Čista vrednost KK	1 755 769
50 % čiste vrednosti KK	877 885

- (44) Vrednost zemljišč je bila izračunana glede na standardne cene, ki jih je Karkkila zaračunavala v letu 2003. Te so bile enotne za celotno območje Karkkile, razen razlik med dvema conama. Iz podatkov, ki jih je predložila Finska, je razvidno, da se dejanske tržne cene znatno razlikujejo med različnimi soseskami in stanovanjskimi območji. Zato se je Komisija pri oceni bolj osredotočila na zadevna območja.
- (45) Komisija ugotavlja, da se je Karkkila odločila za pridobitev popolnega lastništva na podlagi srednje- do dolgoročnih pričakovanj. V nepremičninskem sektorju ni nenavadno pričakovati znatna srednje- do dolgoročna povečanja vrednosti, če to omogočajo okoliščine. Karkkila je izvajala dolgoročno naložbeno strategijo in si prizadevala ustvariti dobiček od povečane prihodnje prodaje.

⁽¹³⁾ Glej gospodarsko politiko mesta Karkkila iz leta 2006 ter raziskavo o prebivalstvu in zaposlovanju, ki jo je opravil regionalni svet Uusimae v prvih letih tega stoletja.

⁽¹⁴⁾ Te vrednosti se nekoliko razlikujejo od podatkov, ki jih je predložila Finska v prvem obdobju preiskave. Finska je popravila številke za namene novega postopka preiskave.

- (46) Glede na posebne razmere v Karkkili je Finska dokazala, da je imela Karkkila utemeljene razloge za pričakovanje znatnega povečanja števila prebivalcev v srednje- do dolgoročni prihodnosti, ki naj bi povzročilo precejšnje potrebe po dodatnih stanovanjih. Glavni razlog je bil, da so tri občine v severni in zahodni smeri od Helsinkov – Vihti, Lohja in Hyvinkää – privabile veliko prebivalcev, med katerimi je veliko dnevnih migrantov. Posledično so cene nepremičnin hitro in stalno naraščale, v bližnji prihodnosti pa se ni pričakovala upočasnitev tega trenda. Leta 2003 so bile cene v teh sosednjih občinah povprečno 2,5-krat višje kot v Karkkili. Mesto je zato pričakovalo, da se bodo ljudje zaradi prihodnjih zvišanj cen preselili v Karkkilo, ki je naslednji logični možni kraj za bivanje, čeprav so se tudi tam cene precej zvišale. Ni se zdelo nerealistično pričakovati, da se bodo cene nepremičnin v Karkkili podvojile.
- (47) Čeprav poznejši dogodki neposredno ne zadevajo predhodne analize transakcije, so gibanja cen nepremičnin v treh sosednjih občinah v letih po transakciji potrdila, da je bila napoved pravilna. V nekaterih primerih so bile cene nepremičnin več kot štirikrat višje kot v Karkkili.
- (48) Še en razlog za pričakovanje povečanja števila prebivalcev v Karkkili je bila predvidena obnova ceste do Karkkile – ta se je načrtovala že v času transakcije in se je pozneje tudi izvedla.
- (49) Na željo po pridobitvi popolnega lastništva so vplivale tudi uradne napovedi o povečanju števila prebivalcev. V prvi študiji, ki jo je regionalni svet Uusimae objavil leta 2000, je bilo ocenjeno, da se bo število prebivalcev Karkkile do leta 2025 povečalo za približno 9 600 (tj. približno 10 %) in da bo potrebnih dodatnih 600 novih stanovanj. Kmalu pa se je izkazalo, da je ta napoved preveč previdna. V času transakcije je Karkkila pričakovala mnogo večje naraščanje prebivalstva, ki naj bi povzročilo potrebe po vsaj 70 novih stanovanjih na leto.
- (50) To pozitivno napoved je pozneje potrdila dodatna študija, ki jo je regionalni svet Uusimae opravil 18. avgusta 2009 in v skladu s katero naj bi se prebivalstvo Karkkile do leta 2030 povečevalo za 100 prebivalcev na leto, kar naj bi povzročilo potrebe po 70 novih stanovanjih na leto. Dejansko pa je bila celo ta druga napoved presežena, saj je bilo leta 2006 zgrajenih 137, leta 2007 pa 95 novih stanovanj.
- (51) Poudariti je treba še, da je bil KK daleč največji lastnik nepremičnin v Karkkili. V času transakcije ni bilo jasno dejansko število parcel, vključenih v portfelj, ker je Karkkila nameravala nekatere med njimi razdeliti in preoblikovati (zlasti v območju Haapala/Uusitalo). Poleg tega se lahko na zemljiščih, namenjenih za vrstne hiše, zgradi več stanovanj na parcelo, še več pa na zemljiščih, namenjenih za stanovanjske bloke. Na seznamu portfelja, ki ga je predložila Finska, je navedenih manj kot 140 lokacij za stanovanjske objekte (preostale so bile namenjene za parke). Glede na ocenjene potrebe po 70 novih stanovanjih na leto v času transakcije bi bile predvidene potrebe za naslednjih 10 let 700 novih stanovanj, za naslednjih 20 let pa 1 400 novih stanovanj. Ker KK ni imel nobenega večjega konkurenta v Karkkili, je lahko mesto Karkkila razumno pričakovalo, da bo lahko prodalo večino – če ne vsega – premoženja v svojem portfelju.
- (52) Finska je razložila, da je bila strategija Karkkile najprej izboljšati vrednost zemljišč, ki jih je imela v lasti, z njihovim preoblikovanjem in razvojem, počakati na posledični učinek splošnega zvišanja cen na območju in šele nato prodati zemljišča. V skladu s to strategijo se je KK že vzdržal zgodnje prodaje v prejšnjih letih, kar pojasnjuje majhno prodajo v letih pred transakcijo.
- (53) Komisija ugotavlja, da so bila zemljišča, ki so bila v lasti KK, ovrednotena različno glede na različne vrste zemljišč, tj. zemljišča za samostojne hiše, vrstne hiše, stanovanjske bloke, parke in površine za javno uporabo. Posebne značilnosti vsakega območja so ločeno opisane in analizirane spodaj.
- Območje Asemanranta*
- (54) Zemljišča v območju Asemanranta, namenjena za stanovanjske bloke, so ocenjena na 2 358 158 EUR, tj. približno polovico vrednosti sredstev KK. Za namene transakcije je bila vrednost zemljišč ocenjena na 79,56 EUR/m².
- (55) Študije v zvezi s tem niso popolnoma prepričljive, razlog za to pa je predvsem pomanjkanje referenčnih cen v Karkkili. Dejansko na trgu v Karkkili do transakcije ni bilo prodano nobeno zemljišče za stanovanjske bloke. V izvedenski študiji, ki jo je predložila Finska v prvem obdobju preiskave (študija A), je navedena cena 50 EUR/m². Finska je zdaj razložila, da je ta številka verjetno temeljila na številki, uporabljeni za socialna stanovanja v regiji, ki jih financira država, in je bila precej nižja od tržne cene. Poleg tega je bila v tej prvi študiji vrednost zemljišč za stanovanjske bloke ocenjena na od 60 EUR/m² do 75 EUR/m². V drugi študiji (študija B) je bilo razloženo, da je cena, ki je bila plačana, ustrezala tržni ceni, niso pa bile navedene nobene podrobnejše informacije. V poročilu KP & P (študija C) pa je ugotovljeno, da cena 79,56 EUR/m² ustreza tržni ceni, ker je precej nižja od cen, plačanih v treh sosednjih občinah. Ker ni nobenih drugih meril za primerjavo, te študije zagotavljajo nekaj smernic glede cen nepremičnin v območjih v bližini Helsinkov v času transakcije. Komisija je zato preverila podatke iz teh študij in jih dopolnila s svojo oceno.

- (56) Območje Asemanranta ima zelo dobro lokacijo ob obali jezera, 200 m daleč od središča mesta. Po trditvah Finske je vrednost območja izredno velika, ker ima neposreden razgled na jezero in dostop do njega. Primerljiva parcela je bila leta 2006 prodana po 92,35 EUR/m². Karkkila je dejansko menila, da je vrednost posesti dovolj velika, da je januarja 2008 dvignila prodajne cene na 105 EUR/m².
- (57) Drugi pomemben dejavnik za oceno vrednosti tega območja je površina območja, za katero velja cena. Vrednotenje prodaje je previdno temeljilo na najmanjšem obsegu lokacijskih dovoljenj za 29 640 m², medtem ko bi lahko največji obseg lokacijskih dovoljenj zajemal do 39 590 m². Glede na pričakovano povečanje števila prebivalcev je Karkkila računala na dolgoročne poslovne priložnosti za največji obseg lokacijskih dovoljenj.
- (58) Čeprav v Karkkili pred transakcijo ni bilo prodano nobeno zemljišče za stanovanjske bloke, je lahko mesto razumno pričakovalo, da nastaja nov trg za take vrste objektov. Leta 2003 so bila izdana štiri gradbena dovoljenja za stanovanjske bloke. Dogodki po transakciji potrjujejo, da napoved ni bila neutemeljena, saj so bile do leta 2007 vložene prošnje za dodatnih šest gradbenih dovoljenj, ki so bila tudi izdana, od leta 2007 do sredine leta 2010 pa je bilo zgrajenih sedem stanovanjskih blokov.
- (59) Cene, ki so bile plačane v sosednjih občinah, so v mestu Hyvinkää leta 2003 dosegle 133,60 EUR/m², v mestu Vihti pa so leta 2004 dosegle celo najvišjo raven, tj. 312,60 EUR/m².
- (60) Komisija meni, da vse tri študije zagotavljajo vrednosti, ki so na splošno primerljive in se ne zdijo očitno nepravilne, če se primerjajo s cenami, plačanimi za podobna zemljišča v času transakcije. Ni potrebe po ugotavljanju, katera od treh študij je najzanesljivejša, saj cena, plačana za delnice, ostaja pod tržno vrednostjo celo po najbolj previdni oceni (glej izračun celotne tržne vrednosti v odstavku 84 in naslednjem). Komisija je najnižjo možno vrednost ocenila takole: glede na najboljšo lokacijo zemljišč v območju Asemanranta je bila tržna cena vsaj v zgornjem delu vrednosti, ki so jih navedli najprevidnejši svetovalci, tj. 75 EUR/m². Na podlagi previdne predpostavke, da se zemljišča prodajo le za najmanjši obseg lokacijskih dovoljenj, bi bila najmanjša tržna vrednost 2 223 000 EUR.
- (61) Največja vrednost v primeru previsoke ocene, če bi bila podana, bi tako lahko bila 135 158,40 EUR, kar bi pomenilo 67 579,20 EUR za 50 %.
- (62) Komisija ugotavlja, da ta vrednost vključuje osem do devet hektarov, ki prav tako pripadajo območju Asemanranta in ki bodo ostali namenjeni za ceste, parke itd. Na primer, v delnem urbanističnem načrtu je obalno območje namenjeno za rekreacijske namene in kot zaščiteno naravno območje. Teh osem do devet hektarov zato prispeva k visoki ceni stanovanjskega dela območja, vendar njihove cene niso posebej določene.
- Območji Haapala in Uusitalo*
- (63) Večina zemljišč v nepremičninskem portfelju KK je bila v območju Haapala/Uusitalo, ki leži približno 2,5 km jugozahodno od središča mesta. Ti sosednji območji sta bili namenjeni za samostojne stanovanjske hiše in vrstne hiše, vendar še nista bili razviti. Ker se razvoj še ni začel, so bile cene nizke, malo je bilo tudi prodanega. KK je imel v lasti dejansko celotno območje.
- (64) Za namene transakcije je bila vrednost zemljišč v skladu s standardnimi cenami v mestu ocenjena na 1 612 059 EUR za vse vrste parcel, pri čemer je bila cena za samostojne hiše 10,19 EUR/m², za vrstne hiše pa 74,02 EUR/m². Skupna vrednost zemljišč za samostojne hiše je bila 973 268 EUR, zemljišč za vrstne hiše pa 811 209 EUR.
- Cene za samostojne hiše*
- (65) V vseh treh študijah je navedeno, da cene za samostojne hiše ustrezajo tržnim cenam. V poročilu KP & P (študija C) je pojasnjeno, da so bile tržne cene za 15–20 % višje od cen, ki jih je uporabila Karkkila. Finska je predložila podatke, ki kažejo, da je bila povprečna cena v letu 2003 približno 14,40 EUR/m². V prvi izvedenski študiji (študija A) je navedeno, da so tržne cene v Karkkili segale od 9,43 EUR do 14,76 EUR.
- (66) Vse tri študije so se sklicevale na povprečne prodajne cene, medtem ko so iz podatkov, ki jih je predložila Finska, razvidne znatne razlike med soseskami, pri čemer je območje Haapala/Uusitalo očitno v nižjem delu cenovnega razpona. Leta 2003 sta bili v območju Haapala prodani dve parceli (zasebno podjetje fizični osebi): aprila 2003 je bila prodana parcela za 9,25 EUR/m², avgusta pa še ena parcela za 10,06 EUR/m². To bi ustrezalo 8,8-odstotnemu zvišanju cen v štirih mesecih. Glede na splošna gibanja cen v Karkkili, pri čemer so se cene med letoma 2001 in 2002 zvišale za 12,6 %, med letoma 2002 in 2003 pa za 42,7 %, se lahko šteje, da je 1,3-odstotno zvišanje cen v zadnjih štirih mesecih leta 2003 v skladu s splošnim trendom. Glede na te okoliščine Komisija ne vidi nobenega razloga, zakaj se cena v višini 10,19 EUR/m² iz decembra 2003 ne bi mogla sprejeti kot tržna cena.

Cene za vrstne hiše

- (67) Kar zadeva cene za vrstne hiše, v zadevnem območju ni bilo nobenih referenčnih prodaj, ki bi omogočile neposredno primerjavo. V prvi izvedenski študiji je tržna vrednost ocenjena v razponu od 70 EUR/m² do 80 EUR/m², medtem ko so v poročilu KP & P (študija C) navedene le precej višje cene za parcele za vrstne hiše v sosednjih občinah. Ker je v vseh treh študijah ugotovljeno, da je cena, ki je bila plačana, ustrezala tržni ceni, in ker ni nobenih znakov, da te ugotovitve niso pravilne za območje Haapala/Uusitalo, lahko Komisija soglaša, da je cena 74,20 EUR/m² ustrezala tržni ceni.

Popolno lastništvo nad celotnim območjem

- (68) Komisija je prosila Finsko, naj razloži, zakaj je bilo v interesu Karkkile pridobiti popolno lastništvo nad celotnim območjem, saj se zdi, da so podatki o prodaji kazali, da se kupci niso zanimali za to sosesko in so očitno kljub višjim cenam dajali prednost drugim mestnim območjem. Finska je razložila, da je KK že v preteklih letih sledil ciljni naložbeni strategiji, ki je vključevala razvoj območja Haapala/Uusitalo kot prihodnje stanovanjske soseske Karkkile. Druga stanovanjska območja v mestu so že postajala zasičena in glede na rast prebivalstva se je pričakovalo, da bo treba razviti nova območja.
- (69) Območje Haapala/Uusitalo je bilo vključeno v urbaniščno načrtovanje, vendar se razvoj še ni začel. To je vključevalo razdelitev zemljišč na posamezne in ustrezneje oblikovane parcele, povezavo zemljišč s komunalno infrastrukturo in gradnjo javnih objektov.
- (70) Karkkila je enako strategijo že uspešno izvajala v drugih soseskah: storitve javnih služb je tako podaljšala do območij Tuorila, Nikkimäki in Pumminmäki. Leta 2003 je bila povprečna prodajna cena v Pumminmäki že 14,28 EUR, Karkkila pa je leta 2004 uspešno prodala parcele po novi standardni ceni 14 EUR, pri čemer so se cene v naslednjih letih še naprej višale (do 18,5 EUR/m² leta 2005).
- (71) Pričakovalo se je, da bo vrednost nepremičnin v območju Haapala/Uusitalo dosegla vrednost podobno razvitih stanovanjskih območij ter sledila tudi splošnim trendom višanja cen. Povečanje vrednosti za vsaj 40–50 % po razvoju (tj. v treh do štirih letih) ter dodatna srednje-dolgoročna povečanja so se zato zdela utemeljena.
- (72) V interesu Karkkile je bilo, da se območje razvije na podlagi enega infrastrukturnega projekta, ki zajema celotno območje. Enoten usklajen razvoj bi bil veliko cenejši kot razvoj vsake lokacije posebej (občina je po zakonu zavezana povezati nepremičnino s komunalno infrastrukturo, kar se običajno izvede na zahtevo

lastnikov, ki nameravajo graditi). Karkkila je poudarila, da so dejavnosti potekale mnogo bolj nemoteno pod njenim popolnim lastništvom in nadzorom. Za vsako parcelo in vsak ukrep komunalne gradnje je bilo treba sprejeti veliko posameznih odločitev. Ker nepremičninski razvoj ni bila osnovna dejavnost Komponente (ki je bila proizvajalka jekla), je že postalo jasno, da so bile zanjo te razvojne dejavnosti težavnejše.

- (73) Ker je Karkkila izvajala dolgoročno razvojno strategijo in je bil njen namen, da izvede vsa komunalna gradbena dela naenkrat, ni bilo v njenem interesu, da prodaja zemljišča, preden jih razvije. Zato ni bilo pred transakcijo skoraj nič prodanega.
- (74) Komisija se lahko strinja, da bi glede na dolgoročno strategijo, ki jo je Karkkila izvajala za območje Haapala/Uusitalo, vlagatelj pod tržnimi pogoji, ki je že imel v lasti 50 % delnic v tem območju, lahko imel gospodarski interes za pridobitev preostalih 50 % delnic. Možnost lastništva nad celotnim prihodnjim novim stanovanjskim območjem, majhno cenovno tveganje in dobri obeti glede prodaje večine parcel v naslednjih desetih letih ter preostalih parcel v nadaljnjih desetih letih se lahko štejejo za poslovno strategijo, ki bi jo izvajal vlagatelj pod tržnimi pogoji.

Druga zemljišča, namenjena za stanovanjske objekte

- (75) Nekaj parcel za samostojne hiše leži v drugih območjih. Vrednotenje (43 000 EUR) je temeljilo na uradni prodajni ceni Karkkile na enoto za takšno zemljišče, ki je bila 10,19 EUR/m². Zaradi zgoraj navedenih razlogov (uvodni izjavi 65–66) Komisija meni, da se lahko cena iz decembra 2003 sprejme kot tržna cena.
- (76) Portfelj KK vključuje tudi dve parceli za stanovanjske bloke v območju Takko I. Skupna vrednost te nepremičnine je 110 191 EUR. Takko I prav tako leži v središču mesta. Po študiji A je tržna cena segala od 60 EUR/m² do 75 EUR/m². V poročilu KP & P (študija C) je navedena enaka ugotovitev glede lokacij za stanovanjske bloke, in sicer da je cena ustrezala tržni stopnji glede na prodajne cene, plačane v sosednjih občinah.
- (77) Po mnenju Komisije ni potrebe po ugotavljanju, katera izvedenska študija je najzanesljivejša. Tudi če bi se za transakcijo uporabila najnižja možna tržna cena 60 EUR/m², bi popravljena skupna vrednost delnic še vedno presegala ceno, ki jo je plačala Karkkila (glej izračun najmanjše vrednosti delnice spodaj). Na podlagi te predpostavke o najmanjši možni tržni vrednosti bi bila zemljišča v območju Takko I precenjena za 19,65 EUR/m². To bi ustrezalo skupni vrednosti 27 212 EUR oziroma 13 606 EUR za 50 % delnic.

Parki

- (78) Vrednost zemljišč, namenjenih za parke, je ocenjena na 456 601 EUR. Temeljila je na standardni ceni 1,18 EUR/m², ki jo Karkkila običajno plačuje za taka zemljišča. To so območja, ki jih ima mesto pravico odkupiti po dejanski ceni⁽¹⁵⁾. Ker ta območja v skladu z urbanističnim načrtom niso namenjena pozidavi, se je za določanje cene uporabila enaka podlaga kot za nepozidana zemljišča, ki niso razvrščena v cone (glej uvodno izjavo 79). Komisija je zato ugotovila, da ta del zemljišč ni bil preценjen.

Zemljišča, ki niso zajeta v urbanističnem načrtu

- (79) Portfelj KK je zajemal tudi nekaj nepozidanih zemljišč, ki niso zajeta v urbanističnem načrtu in katerih skupna vrednost je na podlagi cene 1,18 EUR/m² ocenjena na 49 678 EUR. V študijah ni razloženo, zakaj menijo, da so ta zemljišča pravilno ovrednotena. Drugi podatki, ki jih je predložila Finska, vsebujejo seznam prodanih nerazvitih zemljišč v redko naseljenih območjih Karkkile, ki so prodana po povprečni ceni 1,86 EUR/m². Na tej podlagi se lahko Komisija strinja, da cena 1,18 EUR ni presegala tržne cene.

Sklepne ugotovitve

- (80) V skladu z izračuni, ki jih je opravila Finska na podlagi standardnih cen, po katerih je KK prodal svoje premoženje, je bila vrednost nepremičnin KK 5 067 988 EUR. Ko se odštejejo zneski morebitne preценitve zemljišč za stanovanjske bloke v območjih Asemanranta (135 158 EUR) in Takko I (27 212 EUR), je najmanjša vrednost zemljišč 4 905 618 EUR.

3. Odplačilo posojila

- (81) Leta 1996 sta Componenta in Karkkila pod enakimi pogoji (*pari passu*) KK odobrili brezobrestno posojilo delničarjev v višini 1 670 814 EUR. Umik Componente iz KK je potekal hkrati s vračilom posojila delničarjev, ki ga je opravil KK. Ker bi KK moral prodati znaten del premoženja, da bi pridobil ta sredstva, in ker bi, kot je opisano zgoraj, to ogrozilo srednje- do dolgoročno poslovno strategijo, je Karkkila sklenila KK odobriti dodatno brezobrestno posojilo v enakem znesku, ki ga je KK porabil za vračilo. KK je tako Karkkili dolgoval skupaj 3,34 milijona EUR.
- (82) Komisija se strinja s Finsko, da so se posojila že upoštevala v vrednotenju podjetja, tako da je bila vrednost delnic že zmanjšana za vrednost dolga. Ocena vračila posojila kot ločenega ukrepa bi zato pomenila dvojno upoštevanje.

4. Vrednost delnic

- (83) Ko se odštejejo zneski morebitne preценitve, je vrednost 50 % delnic KK naslednja:

Preglednica 5

Vrednost KK

Tekoča vrednost zemljišč	4 905 618
Denarna sredstva in bančni depoziti	28 256
Skupaj sredstva	4 933 874
Posojilo delničarjev	3 340 368
Kratkoročne obveznosti	107
Skupaj dolgovi	3 340 475
Čista vrednost KK	1 593 399
50 % čiste vrednosti KK	796 699,5

- (84) Ker je Karkkila za 50 % delnic plačala nakupno ceno 713 092,50 EUR, Komisija meni, da ni plačala cene, ki presega tržno vrednost.

V. SKLEPNE UGOTOVITVE

- (85) Komisija meni, da cena, ki jo je Karkkila plačala Componenti za pridobitev 50 % delnic v KK, ne presega tržne cene in zato ne pomeni državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Nakupna cena, ki jo je mesto Karkkila plačalo podjetju Componenta Oyj za delnice v podjetju Karkkila Keskustakiinteistöt Oy v skladu s pogodbo, sklenjeno 16. decembra 2003, ne pomeni državne pomoči za podjetje Componenta Corporation Oyj v smislu člena 107(1) PDEU.

Člen 2

Ta sklep je naslovljen na Republiko Finsko.

V Bruslju, 20. aprila 2011

Za Komisijo
Joaquín ALMUNIA
Podpredsednik

⁽¹⁵⁾ Zakon 132/1999 o rabi zemljišč in gradnji.