

SKLEP KOMISIJE (EU) 2015/507**z dne 16. septembra 2014****o ukrepu SA.23129 (12/C) (ex 12/NN) (ex CP 141/2007), ki ga je izvedla Nemčija**

(notificirano pod dokumentarno številko C(2014) 6411)

(Besedilo v nemškem jeziku je edino verodostojno)**(Besedilo velja za EGP)**

EVROPSKA KOMISIJA JE –

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

po pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenim členom ⁽¹⁾, in ob upoštevanju njihovih pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

- (1) Družba Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (v nadaljnjem besedilu: družba NEUWOGES) je 30. marca 2007 pri Komisiji vložila pritožbo na podlagi člena 20(2) Uredbe Sveta št. 659/1999 ⁽²⁾, v kateri navaja, da je bilo družbama Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG in Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (v nadaljnjem besedilu: družba BAVARIA 1 in družba BAVARIA 2; skupaj: družba BAVARIA) dodeljena nezakonita državna pomoč, in sicer s pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa (*Erbbaurechtsvertrag*, v nadaljnjem besedilu: zakupna in prodajna pogodba) ter splošno pogodbo o upravljanju (*Generalverwaltervertrag*). Družba NEUWOGES je zahtevala začetek formalnega postopka preiskave v skladu s členom 108(2) PDEU.
- (2) Komisija je 6. avgusta 2007, 14. maja 2008, 6. aprila 2009 in 3. februarja 2012 nemške organe pozvala, naj predložijo dodatne informacije. Nemški organi so odgovorili 4. septembra 2007, 12. oktobra 2007, 17. oktobra 2007, 11. julija 2008, 14. julija 2008, 12. decembra 2008, 30. junija 2009 in 28. februarja 2012. Družba NEUWOGES je pripombe predložila 30. maja 2007, 5. novembra 2007, 26. februarja 2008, 15. julija 2008, 30. septembra 2008, 18. decembra 2008, 6. marca 2009, 4. junija 2009, 15. julija 2009, 26. avgusta 2009, 22. septembra 2009 in 19. januarja 2012. Družba BAVARIA je pripombe predložila 13. maja 2008.
- (3) Deželno sodišče v Rostocku (*Landgericht Rostock*) je 28. novembra 2008 podalo svojo sodbo glede postopka pred sodiščem med družbama BAVARIA in NEUWOGES. Družba BAVARIA je družbo NEUWOGES tožila zaradi neizpolnitve pogodbe, sklenjene med obema strankama, družba NEUWOGES pa je trdila, da je pogodba vključevala nezakonito in nezdružljivo državno pomoč, zaradi česar je nična. Deželno sodišče v Rostocku je ugotovilo, da družbi BAVARIA ni bila dodeljena nobena prednost, zato državna pomoč v smislu člena 107(1) PDEU ni bila prisotna. Družba NEUWOGES se je na sodbo pritožila, postopek pred višjim deželnim sodiščem v Rostocku (*Oberlandesgericht Rostock*) pa še poteka. Družba BAVARIA je poleg tega začela postopek pred upravnim sodiščem v Greifswaldu (*Verwaltungsgericht Greifswald*), s katerim je poskušala doseči izdajo odločbe za dostop do vse dokumentacije, ki sta jo imela družba NEUWOGES ali mesto Neubrandenburg v zvezi z zadevnima pogodbama. Postopek še poteka.
- (4) Družba NEUWOGES je od Komisije z dopisom z dne 4. junija 2009 zahtevala, naj v skladu s členom 265(2) PDEU v dveh mesecih začne formalni postopek preiskave.
- (5) Komisija je družbi NEUWOGES z dopisom z dne 29. julija 2009 posredovala svojo predhodno oceno, v kateri je ugotovila, da pogodba o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošna pogodba o upravljanju ne pomenita pomoči v smislu člena 107(1) PDEU.
- (6) Družba NEUWOGES je z dopisom z dne 26. avgusta 2009 nasprotovala oceni dejstev, ki jo je podala Komisija, in slednjo pozvala, naj v dveh tednih začne formalni postopek preiskave.
- (7) Komisija je družbo NEUWOGES z dopisom z dne 15. septembra 2009 obvestila, da bo poslala nov dopis z oceno najnovejših pripomb, ki jih je predložila družba NEUWOGES. Slednja je Komisijo z dopisom z dne 22. septembra 2009 obvestila, da se ne strinja z njenim predlogom.

⁽¹⁾ UL C 141, 17.5.2012, str. 28.⁽²⁾ Uredba Sveta (ES) št. 659/1999 z dne 22. marca 1999 o določitvi podrobnih pravil za uporabo člena 108 pogodbe o delovanju Evropske unije (UL L 83, 27.3.1999, str. 1).

- (8) Družba NEUWOGES je 9. oktobra 2009 začela postopek pred Splošnim sodiščem in zahtevala, naj sklep Komisije, ki naj bi ga vseboval dopis Komisije z dne 29. julija 2009, razglasi za ničen ali pa naj razglasi, da je Komisija z zavrnitvijo zahteve glede začetka formalnega postopka preiskave v skladu s členom 108(2) PDEU opustila ukrepanje. Splošno sodišče je 9. januarja 2012 ničnostno tožbo zavrglo kot nedopustno, tožbo zaradi opustitve ukrepanja pa kot neutemeljeno ⁽³⁾.
- (9) Družba NEUWOGES je Komisijo z dopisom z dne 19. januarja 2012 ponovno pozvala, naj začne formalni postopek preiskave iz člena 108(2) PDEU.
- (10) Komisija je z dopisom z dne 21. marca 2012 nemške organe obvestila o svojem sklepu, da začne formalni postopek preiskave. Sklep Komisije o začetku postopka (v nadaljnjem besedilu: sklep o začetku postopka) je bil objavljen v *Uradnem listu Evropske unije* ⁽⁴⁾. Komisija je pozvala zainteresirane strani, naj predložijo svoje pripombe o ukrepu. Družba NEUWOGES se je 22. marca 2012 pritožila na odločbo Splošnega sodišča z dne 9. januarja 2012. Sodišče je 15. novembra 2012 pritožno zavrnilo kot brezpredmetno ⁽⁵⁾.
- (11) Komisija je pripombe družbe NEUWOGES prejela 17. julija 2012, 2. oktobra 2012, 4. aprila 2013 in 15. aprila 2014, pripombe družbe BAVARIA pa 18. junija 2012 in 22. aprila 2013. Navedene pripombe so bile nemškim organom posredovane 7. avgusta 2012 in 16. septembra 2013. Mesto Neubrandenburg je v imenu nemške vlade pripombe predložilo 23. julija 2012 in 28. septembra 2012, dežela Berlin pa 16. maja 2012, 28. septembra 2012 in 30. septembra 2013.

2. OPIS UKREPOV

- (12) Družba NEUWOGES je delniška družba nemškega prava. Mesto Neubrandenburg ima v lasti 100-odstoten delež družbe. Družba NEUWOGES si prizadeva za zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj velikemu delu prebivalstva v Neubrandenburgu in okolici. V lasti ima 33 % vseh stanovanj v mestu Neubrandenburg. Družbi BAVARIA 1 in BAVARIA 2 sta nepremičninski družbi, ki sta bili ustanovljeni zlasti za posle z družbo NEUWOGES in sta v večinski lasti zaprtih nepremičninskih skladov. Družba BAVARIA 1 je v lasti sklada BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (94 %) in družbe BAVARIA Immobilien Management GmbH i.I (6 %), družba BAVARIA 2 pa je v celoti v lasti sklada Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn. Deleži skladov BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG in Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn so v lasti zasebnih vlagateljev. Oba sklada je ustanovila in tržila družba Berliner Immobilien Holding GmbH, ki je bila do 1. januarja 2006 v lasti banke Bankgesellschaft Berlin, od takrat pa je neposredno in v celoti v lasti dežele Berlin.
- (13) Družba NEUWOGES je med drugim lastnik več zemljišč v Neubrandenburgu, na katerih je dvanajst stanovanjskih blokov s skupno 557 stanovanji in nekaj poslovnimi enotami. Družbi NEUWOGES in BAVARIA sta 21. januarja 1998 sklenili pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju (v nadaljnjem besedilu: zadevni pogodbi; skupaj: posel prodaje in povratnega zakupa).

2.1 POGODBA O DOLGOROČNEM ZAKUPU Z MOŽNOSTJO NAKUPA

- (14) Družbi NEUWOGES in BAVARIA sta 21. januarja 1998 sklenili pogodbo za zakup zemljišča in pogodbo za prodajo stavb za 12 stavb s skupno 557 stanovanji. Družba BAVARIA je na podlagi navedene pogodbe zemljišče zakupila za 75 let in kupila stavbe.
- (15) Pogodba o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa je sestavljena iz dveh glavnih delov:
- a. Prvič, družba BAVARIA se je zavezala, da bo družbi NEUWOGES plačala skupno [...] EUR ^(*) ⁽⁶⁾, od tega je bilo [...] EUR kapitalizirane najemnine za zemljišče za obdobje do 31. decembra 2028, [...] EUR pa je bila nakupna cena za stavbe.
- b. Družba BAVARIA bo morala od 1. januarja 2029 plačevati letno najemnino za zemljišče v višini [...] % sedanje vrednosti zemljišča, ki je bila izračunana na [...] EUR na m² ali [...] EUR na leto, in sicer 10 let. Za preostali čas veljavnosti pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa je predvideno, da se bo najemnina prilagodila v skladu z gibanjem indeksa skupnih življenjskih stroškov, če bo ta nihal za več kot [...] %.

⁽³⁾ Zadeva T-407/09, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft proti Komisiji, še ni objavljena.

⁽⁴⁾ Glej opombo 1.

⁽⁵⁾ Zadeva C-145/12 P, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft proti Komisiji, še ni objavljena.

^(*) Deli besedila so bili spremenjeni, da se ne razkrijejo zaupne informacije. Ti deli so v nadaljevanju nadomeščeni z oglatimi oklepaji.

⁽⁶⁾ Komisija je v tem sklepu vse zneske v prvotni valuti DM z uradnim obračunskim tečajem 1 EUR = 1,95583 DM pretvorila v zneske v EUR. Morda je prišlo do manjših napak pri zaokroževanju. Števke za decimalno vejico v tem sklepu niso navedene.

- (16) Strokovnjaki družbe NEUWOGES so leta 1997, tj. pred sklenitvijo pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa z družbo BAVARIA, ocenili vrednost nepremičnine (stavb in zemljišča). V skladu s to cenitvijo je bila nepremičnina vredna [...] EUR. Družba NEUWOGES je leta 2007 pri zunanjem strokovnjaku naknadno naročila izračun tržne vrednosti nepremičnine v letu 1997. V cenitvi iz leta 2007 je bila vrednost nepremičnine v letu 1997 ocenjena na [...] EUR.

Zakon o odpisu podedovanega dolga (Altschuldenhilfegesetz)

- (17) Pogodba o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa je bila sklenjena v okviru zakona o odpisu podedovanega dolga (7). Po združitvi Nemčije leta 1990 so bile nekdanje „ljudske nepremičninske družbe“ v Vzhodni Nemčiji vključene kot pravno ločene občinske nepremičninske družbe. Sredstva in obveznosti starih subjektov so se prenesli na te nove družbe, kar je zanje pomenilo veliko breme. Da bi se nepremičninskim družbam omogočilo dolgoročno uspešno poslovanje, je zvezni zakonodajalec sprejel zakon o odpisu podedovanega dolga, ki je začel veljati 27. junija 1993.
- (18) Občinskim nepremičninskim družbam v Vzhodni Nemčiji se je lahko na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga z vložitvijo zahtevka odpisal dolg. Na podlagi oddelkov 4(1) in 4(2) zakona se je lahko pri dolgu, ki je presegal 76,69 EUR na m², odpisalo največ 434,60 EUR na m². Nepremičninska družba je morala v zameno prevzeti nekatere obveznosti, in sicer si je morala zlasti razumno prizadevati za privatizacijo 15 % svojih stanovanj (oddelek 4(5)(1) skupaj z oddelkom 5), imeti je morala poslovni načrt, v katerem je bila predvidena hitra privatizacija, posodobitev in prenova njenih stanovanj (oddelek 4(5)(2)), ter poročati o svojem programu naložb in privatizaciji (oddelki od 4(5) do 4(7)). V skladu z različico zakona, ki je veljala v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998), so morale nepremičninske družbe svojo obveznost privatizacije izpolniti do 31. decembra 2003. Če nepremičninska družba ni izpolnila svoje obveznosti privatizacije (tj. si za to ni razumno prizadevala), je bilo treba dodeljeni odpis dolga povrniti.
- (19) Določen odstotek prihodka, ki je presegal 76,69 EUR na m² in ga je nepremičninska družba pridobila prek privatizacije, je bilo treba prenesti na „sklad za odpis podedovanega dolga“ (*Erblastentilgungsfonds*). V zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) je bilo treba v skladu z oddelkom 5(2) zakona o odpisu podedovanega dolga za privatizacije do 31. decembra 1998 prenesti 45 % zadevnega prihodka. Za privatizacije do 31. decembra 2000 oziroma 31. decembra 2003 je bilo treba prenesti 50- oziroma 55-odstotni delež. Če je privatizacija potekala v obliki uveljavljanja pravice do dolgoročnega zakupa z možnostjo nakupa (namesto neposredne prodaje stavb in zemljišča), se je kot prihodek, na podlagi katerega so se izračunale obveznosti prenosa, štela prodajna cena stavb in odkupna vrednost dogovorjene najemnine za zemljišče (oddelek 5(2) zakona o odpisu podedovanega dolga).
- (20) Leta 1995 je postalo jasno, da se s prvotno predvideno obliko privatizacije, tj. prodajo najemnikom, ne bo dosegel 15-odstotni delež privatizacije. Banka za obnovo (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*), ki je bila zadolžena za upravljanje programa za odpis dolga, je zato začela sprejemati t. i. „privatizacijo prek posrednika“ (8). Nepremičninska družba je lahko na podlagi tega modela, ki naj bi se uporabil le, če 15-odstotnega deleža predvidoma ne bi bilo mogoče doseči z neposredno privatizacijo, večstanovanjske stavbe prodala skupaj poslovnemu kupcu. Da bi se prodaja lahko upoštevala v obveznost nepremičninske družbe glede 15-odstotnega deleža privatizacije, je moral poslovni kupec sprejeti obveznost, da bo posodobil stavbe in najemnikom poskušal prodati čim več stanovanj (najmanj tretjino) (9). Če se je po podanih zavezujočih ponudbah za prodajo za nakup zanimala manj kot tretjina najemnikov, je lahko poslovni kupec iz obveznosti privatizacije izvzel 60 % stanovanj ter tako svojo obveznost omejil na privatizacijo ene tretjine od ostalih 40 % stanovanj (10).

Družba NEUWOGES in zakon o odpisu podedovanega dolga

- (21) Banka za obnovo je za pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa nazadnje priznala, da na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga pomeni zadevno „privatizacijo prek posrednika“. Sklenitev posla prodaje in povratnega zakupa je torej pripomogla k temu, da je družba NEUWOGES izpolnila obveznost privatizacije na

(7) Zakon o odpisu podedovanega dolga (*Altschuldenhilfegesetz*) z dne 23. junija 1993 (BGBl. I, str. 944, 986), kakor je bil nazadnje spremenjen 31. oktobra 2006 (BGBl. I, str. 2407).

(8) Glej dopis zveznega ministrstva za regionalno načrtovanje „Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen“ z dne 18. maja 1995 in dopis banke za obnovo „Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf“ z dne 22. decembra 1995.

(9) Dopis zveznega ministrstva za regionalno načrtovanje „Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen“ z dne 18. maja 1995, str. 183.

(10) Dopis banke za obnovo „Merkblatt zu Mieterprivatisierung, mieternahen Privatisierungsformen und subsidiärem Drittverkauf“ z dne 22. decembra 1995, str. 5–6.

podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga. Vendar ni jasno in je sporno, v kolikšni meri je ta zakon vplival na poslovne premisleke, na podlagi katerih se je družba NEUWOGES odločila za sklenitev pogodb, in ali je treba odpis dolga družbi NEUWOGES v skladu z zakonom upoštevati pri presoji, ali je posel prodaje in povratnega zakupa pomenil pomoč za družbo BAVARIA.

- (22) Družbi NEUWOGES je bil po lastnih navedbah skupno odpisan dolg v višini [...] EUR ⁽¹¹⁾. Družba NEUWOGES je navedla, da je bilo del skupnega odpisanega dolga, ki ga je prejela, težko pripisati poslu prodaje in povratnega zakupa, saj je bil na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga dolg odpisan le, če je nepremičninska družba v celoti izpolnila svojo obveznost privatizacije. Če se je del prejetega skupnega odpisanega dolga pripisal posamezni privatizaciji na podlagi deleža teh privatizacij v skupni obveznosti privatizacije družbe NEUWOGES, se je lahko skupni bruto odpis dolga v višini [...] EUR matematično pripisal poslu prodaje in povratnega zakupa. Od prihodka, ustvarjenega s prodajo družbi BAVARIA, je bilo treba [...] EUR prenesti na sklad za odpisani podedovani dolg, družbi NEUWOGES pa je ostal matematični neto odpis v višini [...] EUR ⁽¹²⁾.

2.2 SPLOŠNA POGODBA O UPRAVLJANJU

- (23) Družbi BAVARIA in NEUWOGES sta 21. januarja 1998 podpisali tudi splošno pogodbo o upravljanju, s katero je družba NEUWOGES dejansko zakupila stavbe. Družba NEUWOGES na podlagi te pogodbe ostaja odgovorna za upravljanje in poslovno izkoriščanje zadevnih stavb nadaljnjih 30 let. Ves prihodek od oddajanja stavb ostane družbi NEUWOGES. Slednja se je v zameno za te pravice do uporabe zavezala, da bo do zaključka posodobitve plačevala vnaprej določene mesečne obroke zakupnine v višini [...] EUR ([...] EUR letno), nato pa v višini [...] EUR ([...] EUR letno). Obrok zakupnine se je od 1. januarja 2000 zvišal za [...] % letno.

2.3 POGODBA O SKUPNEM PAVŠALNEM ZNESKU

- (24) Družba BAVARIA se je zavezala, da bo posodobila zadevne stavbe, v ta namen pa je sklenila pogodbo o skupnem pavšalnem znesku z družbo BRG Bau-Regie GmbH (v nadaljnjem besedilu: družba BRG), ki je odvisna družba v 100-odstotni lasti družbe NEUWOGES. Družba BAVARIA je na podlagi te pogodbe družbi BRG plačala pavšalni znesek v višini [...] EUR za dogovorjeno posodobitev.

3. UGOTOVITVE NEMČIJE

- (25) Nemčija je v svojem odgovoru na sklep o začetku postopka pojasnila le, da v tem primeru ne bo podala nobenih pripomb na sklep o začetku postopka. To bo prepustila zadevnima ozemeljskima enotama, tj. mestu Neubrandenburg in deželi Berlin.

4. PRIPOMBE ZAJINTERESIRANIH STRANI

4.1 DRUŽBA NEUWOGES

- (26) Družba NEUWOGES trdi, da pri sklenitvi zadevnih pogodb ni ravnala kot udeleženec v tržnem gospodarstvu in je zato družbi BAVARIA dodelila gospodarsko prednost, ki pomeni državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU. Družba NEUWOGES ocenjuje, da je imela zaradi zadevnih pogodb nominalno izgube v višini [...] EUR, po odbitku pa [...] EUR. Po njenem mnenju so te izgube nezdržljiva pomoč družbi BAVARIA.
- (27) Družba NEUWOGES za namen ocenjevanja skladnosti zadevnih pogodb s trgom trdi, da je treba pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju proučiti ločeno (oddelek 4.1.1). Glede posameznih pogodb trdi, da udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi sklenil niti pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa (oddelek 4.1.2) niti splošne pogodbe o upravljanju (oddelek 4.1.3). Nadalje trdi, da bi udeleženec v tržnem gospodarstvu izbral drugačen pristop (oddelek 4.1.4). Trdi tudi, da prednost, podeljena družbi BAVARIA, pomeni prenos državnih sredstev, ki jih je mogoče pripisati mestu Neubrandenburg (oddelek 4.1.5).

⁽¹¹⁾ Družba NEUWOGES je najprej predložila, da je skupni odpisani dolg znašal [...] EUR, delež, ki ga je bilo mogoče pripisati, pa [...] EUR. Vendar je pozneje navedeni delež popravila na [...] EUR. Ob predpostavki, da je ta popravek temeljil na popravku skupnega odpisa dolga, je bil slednji znesek ustrezno popravljen.

⁽¹²⁾ Glej sodbo deželnega sodišča v Rostocku z dne 28. novembra 2008 (v nadaljnjem besedilu: sodba deželnega sodišča v Rostocku), str. 24.

4.1.1 Skupna in ločena ocena zadevnih pogodb

- (28) Družba NEUWOGES trdi, da je treba pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju ne glede na to, ali sta bili zadevni pogodbi sklenjeni v skladu z razmerami na trgu, oceniti strogo ločeno. Po mnenju družbe NEUWOGES sta pogodbi pravno neodvisni in naj bi obstajali ločeno. Če naj bi pogodbi dejansko sestavljali eno enoto, bi morali biti po mnenju družbe NEUWOGES obe notarsko overjeni, notarsko overjena pa je bila le pogodba o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa.
- (29) Družba NEUWOGES je na podlagi teh trditev skladnost posamezne pogodbe s trgom ocenila ločeno.

4.1.2 Pogodba o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa

- (30) Družba NEUWOGES meni, da ob upoštevanju cenitev zadevne nepremičnine (stavb in zemljišča) iz let 1997 in 2007 noben udeleženec v tržnem gospodarstvu pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa z družbo BAVARIA ne bi sklenil po dogovorjeni ceni. Plačilo najemnine za zemljišče, odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga na podlagi pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa, obveznost glede posodobitve ali omejen postopek za zbiranje ponudb ne bi mogli vplivati na to ugotovitev.

4.1.2.1 Nakupna cena

- (31) Družba NEUWOGES poudarja, da je družba BAVARIA plačala denarni znesek v višini [...] EUR za stavbe plus [...] EUR kot kapitalizirano najemnino za zemljišče. Poudarja tudi, da je bila v cenitvah iz let 1997 in 2007 celotna vrednost nepremičnine (skupna vrednost zemljišča in stavb) ocenjena na [...] EUR oziroma [...] EUR. Nazadnje opozarja, da je bilo v posamezni cenitvi poleg skupne vrednosti nepremičnine posebej ocenjena tudi vrednost zemljišča (cenitev iz leta 1997: [...] EUR; cenitev iz leta 2007: [...] EUR) in stavb (cenitev iz leta 1997: [...] EUR; cenitev iz leta 2007: [...] EUR).
- (32) Družba NEUWOGES ob ugotovitvi, da cenitev iz leta 1997 predstavlja realno oceno vrednosti nepremičnine v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998), trdi, da bi bilo treba pri primerjavi upoštevati le ceno, ki jo je družba BAVARIA dejansko plačala za stavbe (namesto cene za stavbe plus kapitalizirane najemnine za zemljišče). Glede na to družba NEUWOGES ugotavlja, da je prejela [...] EUR manj, kot je znašala tržna cena v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998). Nadalje trdi, da bi bila cena, ki jo je plačala družba BAVARIA, tudi če bi se k prodajni ceni prištel odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga, še vedno za 16 % nižja od nižje cenitve iz leta 2007. Po mnenju družbe NEUWOGES je bila cena, ki jo je plačala družba BAVARIA, precej nižja od tržne cene, zato se po tej ceni noben udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi odločil za prodajo.
- (33) V tem okviru družba NEUWOGES poudarja, da se v skladu s „Sporočilom Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti“⁽¹³⁾ prodajna cena, ki je do 5 % nižja od cene, izračunane v neodvisni cenitvi, v določenih okoliščinah lahko sprejme kot tržna cena. Trdi, da nasprotno cene, ki je tudi z najbolj pozitivnega vidika vsaj 16 % nižja od najnižje cenitve, ni mogoče sprejeti za tržno ceno.

4.1.2.2 Kapitalizirana najemnina za zemljišče

- (34) Družba NEUWOGES trdi, da se pri primerjavi cene, ki jo je plačala družba BAVARIA, s cenami, izračunanimi v cenitvah iz let 1997 in 2007 (v katerih je bila ocenjena vrednost popolnega lastništva stavb in zemljišča), kapitalizirana najemnina za prvih 30 let ne bi smela upoštevati. Ta najemnina se plačuje za pravico do uporabe zemljišča za 75 let, ne pa za lastništvo zemljišča, zato je ni mogoče uporabiti pri primerjavi cene, ki jo je za stavbe plačala družba BAVARIA, z eno ali drugo ceno iz cenitev.

4.1.2.3 Odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga

- (35) Družba NEUWOGES nadalje trdi, da se odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga na podlagi zadevnih pogodb, ki je znašal [...] EUR, pri primerjavi cene, ki jo je plačala družba BAVARIA, s cenami, določenimi v obeh cenitvah, ne sme upoštevati. Razlogi za to so naslednji:

— odpis dolga je v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga prednost, ki jo je družbi NEUWOGES dodelila tretja stran (banka za obnovo), ta pa ni povezana s kupcem. Ni razloga za to, da bi moral prodajalec sprejeti ceno, nižjo od tržne, ker bo posel prinesel nekaj dodatnih ugodnosti, ki jih dodeli tretja stran,

⁽¹³⁾ UL C 209, 10.7.1997, str. 3.

- družba BAVARIA na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga ni prevzela nobenih obveznosti, ki so bile prej naložene družbi NEUWOGES, kar bi odtehtalo povračilo v obliki nižje prodajne cene. Družba BAVARIA je uradno prevzela obveznost, da bo najemnikom poskusila prodati več stanovanj, vendar je družbo NEUWOGES pooblastila za dejansko izvedbo privatizacije na lastne stroške družbe NEUWOGES, torej ni prevzela nobene dejanske obveznosti. Družba BAVARIA tudi ne bi bila odgovorna, če bi bila prizadevanja za privatizacijo neuspešna,
- odpis dolga je bil povezan z izpolnitvijo obveznosti družbe NEUWOGES glede privatizacije 15 % njenih stanovanj, s poslom z družbo BAVARIA pa je bilo izpolnjenih le 20 % obveznosti privatizacije, zato sorazmerna dodelitev odpisa dolga zaradi posla dejansko (ne pa matematično) ni mogoča. To pomeni, da če družba NEUWOGES ne bi izpolnila celotne obveznosti privatizacije, za posel z družbo BAVARIA na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga ne bi prejela nobene ugodnosti,
- v najboljšem primeru je morala družba NEUWOGES zaradi posla prodaje in povratnega zakupa v sklad za odpisani podedovani dolg prenesti le primerljivo majhen odstotek prihodka (45 % namesto 50 % ali 55 %), če pogodba ne bi bila sklenjena in bi morala družba iskati drugega kupca, pa bi morda morala v sklad prenesti večji delež prihodka od prodaje,
- družba NEUWOGES v vsakem primeru trdi, da ji je obveznost privatizacije uspelo izpolniti na stopnji 165 %, torej bi bil odpis dolga potrjen tudi brez posla z družbo BAVARIA.

4.1.2.4 Posodobitev

- (36) Družba NEUWOGES trdi tudi, da ni imela nobene koristi od posodobitve, ki jo je izvedla družba BAVARIA, saj je bila lastnik stavb družba BAVARIA, ki je imela torej edina korist od posodobitve.

4.1.2.5 Postopek za zbiranje ponudb

- (37) Družba NEUWOGES trdi, da omejenega postopka za zbiranje ponudb, ki se je izvedel leta 1997, ni mogoče navajati kot pokazatelja, da je bila cena, ki jo je plačala družba BAVARIA, dejansko tržna cena. Trdi, da postopek za zbiranje ponudb ni bil odprt, pregleden, brezpogojen in nediskriminatoren, zato na njegovi podlagi ni mogoče ugotavljati tržne vrednosti.

4.1.3 Splošna pogodba o upravljanju

- (38) Družba NEUWOGES trdi, da noben udeleženec v tržnem gospodarstvu, ki bi bil podobnega obsega in v podobnem položaju, ne bi sklenil splošne pogodbe o upravljanju, saj je bilo že na začetku jasno, da bo pogodba prinesla znatne izgube. Natančneje, družba NEUWOGES trdi, da je bilo mogoče izgube predvideti že na začetku, saj so izračuni, na katerih je temeljila pogodba, temeljili na predpostavkah glede prihodnjega gibanja na trgu najemnih stanovanj v mestu Neubrandenburg, ki so bile očitno preveč optimistične. Trdi tudi, da razne domnevno podobne pogodbe, ki jih je družba BAVARIA predložila za primerjavo, ne morejo dokazati skladnosti splošne pogodbe o upravljanju s trgom; družba NEUWOGES je to očitno neugodno pogodbo sprejela le iz političnih razlogov, ki pa pri uporabi merila udeleženca v tržnem gospodarstvu niso pomembni.

4.1.3.1 Splošna pogodba o upravljanju ob upoštevanju pričakovanj na trgu

- (39) Družba NEUWOGES trdi, da osrednje določbe splošne pogodbe o upravljanju, tj. vnaprej določeni mesečni obroki zakupnine, ki se letno zvišajo za [...] %, neindeksiran odbitek stroškov za prvotno približno [...] % za stroške (vključno z [...] -odstotnim tveganjem izgube najemnine) in 30-letna veljavnost pogodbe, ne ustrezajo pogojem, na katere bi pristal udeleženec v tržnem gospodarstvu. Natančneje, družba NEUWOGES trdi, da:

- ji je bilo zaradi nizko izračunanega tveganja izgube najemnine v višini le [...] % neto prihodka od najemnin naloženo finančno tveganje, vezano na zmožnost doseganja vsaj [...] -odstotne stopnje zasedenosti,
- zaradi indeksacije vnaprej določenega obroka zakupnine za [...] % letno nosi finančno tveganje, vezano na zmožnost uvedbe letnih zvišanj najemnin, ki ustrezajo vsaj temu deležu,
- nosi finančno tveganje, vezano na morebitno zvišanje stroškov upravljanja in vzdrževanja, saj se stroški ne indeksirajo neodvisno, zvišanje stroškov pa naj bi bilo mogoče izravnati le z zvišanjem najemnine za [...] % letno,
- so ta finančna tveganja glede na dolgo, 30-letno veljavnost pogodbe precejšnja.

- (40) Družba NEUWOGES trdi, da je bilo že na začetku jasno, da se bodo ta tveganja uresničila in prinesla velike izgube, in da zaradi tega noben udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi sklenil pogodbe. Po njenem mnenju bi udeleženec v tržnem gospodarstvu sklenil le pogodbo, ki bi bila donosna ali vsaj ne bi prinesla izgub. Trdi, da bi se na podlagi splošne pogodbe o upravljanju lahko pričakoval dobiček le, če bi bilo razumno pričakovati, da se bodo dosegli visoka stopnja zasedenosti, letno zvišanje najemnine za [...] % in nespremenljivi stroški. Po mnenju družbe

NEUWOGES pa je bilo že ob sklenitvi pogodbe jasno, da se povprečna stopnja zasedenosti v višini [...] % ne bo dosegla, da bi bilo nemogoče zviševati najemnine za [...] % letno ter da se bodo v času veljavnosti pogodbe stroški upravljanja in vzdrževanja nedvomno zvišali. Te trditve je podprla s podatki o napovedanem zmanjšanju števila prebivalcev in nepremičninskem trgu v Neubrandenburgu, pri čemer je trdila, da je bilo ob upoštevanju teh dejavnikov jasno, da bo pogodba prinesla izgube. Število prebivalcev v Neubrandenburgu je padalo še pred sklenitvijo zadevnih pogodb, zato je bila vsaj od leta 1995 na trgu prevelika ponudba stanovanj, pri čemer so bili nepriljučni montažni stanovanjski bloki, ki so predmet pogodbe, najbolj prazni, za stanovanja v teh stavbah pa se je plačevala nizka najemnina.

- (41) Družba NEUWOGES trdi, da bi izračun udeleženca v tržnem gospodarstvu temeljil na bolj pesimističnih pričakovanjih, kot so predvideno povečanje najemnin v višini od [...] % do [...] %, tveganje izgube najemnin v višini [...] % in indeksacija stroškov v višini [...] %. Predložila je naknadno analizo denarnih tokov, ki je bila pripravljena leta 2012 in dokazuje, da bi se na podlagi teh predpostavk v zvezi s splošno pogodbo o upravljanju pričakoval denarni tok, ki bi nominalno znašal [...] EUR, po odbitku pa [...] EUR⁽¹⁴⁾. Po njenem mnenju ta znesek pomeni državno pomoč, ki jo je prejela družba BAVARIA. Predloženih je več različic te analize denarnih tokov, ki kažejo, da bi bil splošni napovedani denarni tok tudi ob upravičenih bolj optimističnih predpostavkah (kot so povprečno [...] -odstotni delež praznih stanovanj, letna zvišanja najemnine za [...] % in zvišanje stroškov za [...] %) negativen. Dobiček na podlagi splošne pogodbe o upravljanju bi bilo mogoče pričakovati le, če so bile sprejete domnevno precej nerealne predpostavke ([...] -odstotni delež praznih stanovanj, [...] -odstotno letno zvišanje najemnin in [...] -odstotno zvišanje stroškov).

4.1.3.2 Pogodbe za primerjavo

- (42) Družba NEUWOGES nasprotuje trditvi, da se lahko z nekaterimi pogodbami za podobne posle (pogodbe z [...] ⁽¹⁵⁾, [...] ⁽¹⁶⁾ in [...] ⁽¹⁷⁾) dokaže skladnost splošne pogodbe o upravljanju s trgom. Ob zavračanju trditve, da so te pogodbe primerljive, trdi, da se od splošne pogodbe o upravljanju razlikujejo z naslednjih bistvenih vidikov:

— Predložen ni bil noben dokaz, da so gospodarski položaj in obeti teh mest (v katerih so nepremičnine, povezane s pogodbami za primerjavo) dovolj podobni položaju in obetom Neubrandenburga, zato ni mogoče predpostavljati, da so pogodbe kot celota primerljive.

— Indeksacija obroka zakupnine v pogodbah za primerjavo je precej drugačna od indeksacije v splošni pogodbi o upravljanju (tj. 1,0 % – 1,5 %).

— Nobena od posameznih pogodb za primerjavo zanje ni primerna, saj so okoliščine v vseh primerih različne (družba [...]: manj zahtevne obveznosti upravljanja; družba [...]: ne gre za stanovanja, ampak poslovne nepremičnine, ki so bile ob sklenitvi pogodbe vse oddane; družba [...]: nepremičnine so se nahajale v rastoči regiji).

- (43) Po mnenju družbe NEUWOGES pogodbe za primerjavo ne dokazujejo skladnosti splošne pogodbe o upravljanju s trgom, ampak ravno njeno neskladnost, saj kljub temu, da so povezane z nepremičnino z boljšimi gospodarskimi obeti, vključujejo manj zahtevne določbe.

4.1.3.3 Politična motivacija

- (44) Družba NEUWOGES trdi, da je bila splošna pogodba o upravljanju kljub temu, da z gospodarskega vidika ni prinašala nobene prednosti, sklenjena iz političnih razlogov. Po poudarjanju, da razlogi, iz katerih javni organ dodeli državno pomoč, niso pomembni za pravno oceno, trdi, da politična motivacija dokazuje, da gospodarski premisleki niso bili odločujoči dejavnik. Natančneje, trdi, da je bila splošna pogodba o upravljanju sklenjena iz naslednjih razlogov:

— prisoten je bil velik politični pritisk k spodbujanju posodobitve in privatizacije stanovanj v lasti lokalnih nepremičninskih družb v nekdanji Vzhodni Nemčiji,

— mesto Neubrandenburg je upalo, da bo s posodobitvijo in privatizacijo stanovanj preprečilo nadaljnje padanje števila prebivalcev,

⁽¹⁴⁾ Izračuni družbe NEUWOGES temeljijo na 5-odstotni diskontni stopnji.

⁽¹⁵⁾ Splošna pogodba o upravljanju z [...] z dne 19. decembra 1997.

⁽¹⁶⁾ Splošna pogodba o upravljanju in o zajamčeni najemnini z [...] z dne 13. avgusta 1998.

⁽¹⁷⁾ Splošna pogodba o upravljanju in o zajamčeni najemnini s podjetjem za razvoj nepremičnin [...] z dne 1. decembra 1999.

— s sklenitvijo splošne pogodbe o upravljanju se je skupaj s pogodbo o skupnem pavšalnem znesku ohranila visoka stopnja naložb v Neubrandenburg, saj bi njen padec precej pripomogel k zvišanju lokalne stopnje brezposelnosti.

4.1.4 Druge možnosti

- (45) Družba NEUWOGES trdi, da bi udeleženec v tržnem gospodarstvu namesto zadevnih pogodb raje izbral druge možnosti.
- (46) Prvič, družba NEUWOGES trdi, da bi bila ugodnejša neposredna prodaja, saj bi ustvarila dobiček, pri splošni pogodbi o upravljanju pa se je lahko od začetka pričakovalo, da bo prinesla izgube. Trdi, da bi se lahko nepremičnina (stavbe in zemljišče) prodala po ceni, enaki ali višji od cene, ugotovljene v cenitvah. Nadalje je trdila, da bi bila donosnejša tudi prodaja, pri kateri bi kupec kupil zemljišče in podrl stavbe. Ta ocena bi bila enaka tudi ob upoštevanju odpisa dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga, saj bi lahko družba NEUWOGES poskusila izpolniti svoje obveznosti s privatizacijo drugih stavb, tudi brez odpisa dolga pa bi bila prodaja donosnejša od posla prodaje in povratnega zakupa. Trdi, da razlogi, zaradi katerih se ni uporabila katera od teh možnosti, izhajajo iz političnih zavez družbe NEUWOGES.
- (47) Drugič, družba NEUWOGES trdi tudi, da bi udeleženec v tržnem gospodarstvu prav tako raje izbral financiranje posodobitve v manjšem obsegu na lastne stroške, nadaljnje oddajanje stanovanj brez posodabljanja ali rušenje stavb. Razlogi, zaradi katerih se ni izbrala katera od teh možnosti, ponovno izhajajo iz političnih zavez družbe NEUWOGES.
- (48) Nazadnje družba NEUWOGES trdi, da bi bilo ob sprejetju odločitve o posodobitvi zanjo donosnejše, če bi gradbena dela financirala z drugimi sredstvi. Lahko bi se na primer vzelo posojilo, ki bi se lahko zavarovalo z jamstvom mesta Neubrandenburg, pogoji posojila pa bi bili ugodnejši kot tisti iz posla z družbo BAVARIA.

4.1.5 Državna sredstva in pripis državi

- (49) Družba NEUWOGES meni, da je bila domnevna prednost dodeljena z državnimi sredstvi in jo je mogoče pripisati državi.
- (50) Prvič, družba NEUWOGES trdi, da je imelo mesto Neubrandenburg, ki je bilo njen edini delničar in je prevladovalo v njenem nadzornem svetu, nanjo prevladujoč vpliv. Na podlagi tega nadzora izgube, ki naj bi bile posledica posla prodaje in povratnega zakupa, pomenijo državna sredstva, ki se jim je država odrekla.
- (51) Drugič, družba NEUWOGES trdi, da so v tem primeru prisotni skoraj vsi kazalniki pripisa državi. Poudarja, da ima mesto Neubrandenburg nad njo velik nadzor, da je zanjo delo v interesu mesta izredno pomembno, da je bil zadevni posel sklenjen iz političnih razlogov ter da je imelo mesto Neubrandenburg v skladu z dokazi pri poslu prodaje in povratnega zakupa zadnjo besedo.

4.2 DRUŽBA BAVARIA

- (52) Družba BAVARIA nasprotuje trditvam družbe NEUWOGES in trdi, da sta bili zadevni pogodbi običajni tržni posel, s katerim ni bila dodeljena nobena prednost in ne pomeni državne pomoči. Družba BAVARIA najprej trdi, da je treba zadevni pogodbi obravnavati kot gospodarsko enoto (oddelek 4.2.1); drugič, da pogodbi kot celota nista bili takšni, da ju udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi sklenil (oddelek 4.2.2); tretjič, da druge možnosti, ki jih je navedla družba NEUWOGES, za to družbo ne bi bile ugodnejše (oddelek 4.2.3); in četrtič, da ni bilo prenosa državnih sredstev, ki bi ga bilo mogoče pripisati državi (oddelek 4.2.4).

4.2.1 Skupna in ločena ocena zadevnih pogodb

- (53) Družba BAVARIA trdi, da je treba zadevni pogodbi obravnavati kot enoto in ju ni mogoče oceniti ločeno. Prodaja in posledični povratni zakup stavb pomenita dva medsebojno odvisna dela enega posla. Poudarja, da se je posel oglaševal kot paket in za takega ga je štela tudi družba NEUWOGES, kot to dokazuje interni zapisnik, v katerem je zabeležen njen postopek odločanja.
- (54) Zato je treba po mnenju družbe BAVARIA merilo udeleženca v tržnem gospodarstvu uporabiti za posel kot celoto, ne pa za vsako posamezno pogodbo.

4.2.2 Posel družbi NEUWOGES ni dodelil prednosti

- (55) Po mnenju družbe BAVARIA morebitni obstoj prednosti izključuje že dejstvo, da je družba NEUWOGES začela postopek za zbiranje ponudb (čeprav je bil ta omejen), da bi preverila trg. Po njenem mnenju ni razloga za dvom, da družba NEUWOGES ni izbrala gospodarsko najugodnejše ponudbe, ki je bila na voljo.

- (56) Družba BAVARIA meni, da je treba pri ugotavljanju, ali bi udeleženec v tržnem gospodarstvu ne glede na postopek za zbiranje ponudb sklenil posel, upoštevati poseben položaj družbe NEUWOGES. To vključuje potrebo po zbiranju kapitala, posodobitvi stanovanj, da bi se lahko privatizirala (ob ohranjanju zmernih najemnin), in odpisu dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga. Družba BAVARIA ob upoštevanju teh dejavnikov trdi, da bi udeleženec v tržnem gospodarstvu, ki bi bil v enakem položaju, sklenil posel.
- (57) Glede določb v splošni pogodbi o upravljanju in tveganj, povezanih z gibanjem na nepremičninskem trgu mesta Neubrandenburg, ki bi bilo slabše od pričakovanega (kot je delež praznih stanovanj, višji od pričakovanega itd.), družba BAVARIA trdi, da tveganje, da ne bo mogoče doseči zaželene višine najemnine in stopnje zasedenosti, družbi NEUWOGES ni bilo vsiljeno, ampak je nekako z njo ostalo. Tudi če družba NEUWOGES ne bi sklenila posla z družbo BAVARIA, bi morala nositi posledice gibanja na trgu, ki bi bilo slabše od pričakovanega.
- (58) Glede posameznih določb splošne pogodbe o upravljanju družba BAVARIA trdi, da je bila povprečna najemnina na m², na kateri je temeljil izračun obroka zakupnine, dejansko malo nižja od najemnine, ki bi se lahko pričakovala ob upoštevanju zadevne preglednice z najemninami za Neubrandenburg. Družba BAVARIA je nadalje poudarila, da je bilo v isti preglednici z najemninami predvideno zvišanje najemnin v obdobju po 1. januarju 2000, zato pričakovanje, da se bodo najemnine zviševale za [...] % letno, ni bilo nerealno.
- (59) Družba BAVARIA je glede pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa poudarila, da neposredna primerjava s cenitvama iz let 1997 in 2007 ni mogoča, saj sta se ti cenitvi nanašali na neposredno prodajo, s pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa, ki je sicer zajemala prodajo stavb, pa se je ustvaril le zakup zemljišča. Družba NEUWOGES je ostala lastnik zemljišča, zato vrednosti zemljišča, navedene v cenitvah, ni mogoče upoštevati. Družba BAVARIA trdi tudi, da cenitvi nadalje nista pomembni, saj je bila z njima določena le teoretična vrednost nepremičnine in ne dejanska tržna vrednost.
- (60) Družba BAVARIA nadalje trdi, da je treba upoštevati odpis dolga na podlagi posla. Trdi, da je bila zagotovitev odpisa dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga eden od ciljev družbe NEUWOGES, ko je sklenila zadevni posel.
- (61) Družba BAVARIA trdi tudi, da je treba poleg natančnih pogojev pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošne pogodbe o upravljanju upoštevati tudi prednosti, ki jih je družba NEUWOGES pridobila s pogodbo o skupnem pavšalnem znesku. Trdi, da je družba NEUWOGES vztrajala pri tem, da je za posodobitev nepremičnin zadolžena njena odvisna družba BRG, pri tem pa je družba NEUWOGES upoštevala, da bo prejela ves dobiček družbe BRG (je pa bila odgovorna tudi za kritje morebitnih izgub). Ob upoštevanju navedenega je treba dobiček, ustvarjen na podlagi pogodbe z družbo BRG, tj. [...] EUR, šteti za pomembno prednost za družbo NEUWOGES.
- (62) Glede splošne logike modela prodaje in povratnega zakupa družba BAVARIA trdi, da je povsem običajno, da družba NEUWOGES družbi BAVARIA povrne prvotno naložbo plus obresti. Družba BAVARIA navaja zapisnik internega postopka odločanja družbe NEUWOGES, da bi dokazala, da se je slednja popolnoma zavedala namena obroka zakupnine, tj. da družbi BAVARIA povrne prvotno naložbo.

4.2.3 Druge možnosti

- (63) Glede drugih možnosti, ki jih navaja družba NEUWOGES in za katere meni, da bi bile gospodarsko ugodnejše, družba BAVARIA trdi, da te možnosti niso bile dejansko na voljo ali pa niso bile ugodnejše. Prvič, glede domnevne možnosti prodaje neposredno najemnikom družba BAVARIA trdi, da družbi NEUWOGES najverjetneje ne bi uspelo prodati neposodobljenih stanovanj, hkrati pa ni imela sredstev za financiranje potrebne posodobitve. Drugič, glede financiranja posodobitve s posojilom družba BAVARIA trdi, da bi bili tveganja in stroški družbe NEUWOGES enaki kot pri poslu z družbo BAVARIA. Poleg tega prodaja posodobljenih stanovanj neposredno najemnikom ali poslovnemu kupcu za družbo NEUWOGES ne bi bila zanimiva možnost, saj bi morala v sklad za odpisani podedovani dolg prenesti znaten odstotek višje cene.

4.2.4 Državna sredstva in pripis državi

- (64) Družba BAVARIA nazadnje trdi, da posel ne vključuje državnih sredstev in ga ni mogoče pripisati državi. Trdi zlasti, da je družba NEUWOGES običajna družba pod zasebnim pravom, ki neposredno ali posredno ne prejema nobenih državnih sredstev. Splošni nadzor nadzornega odbora, v katerem prevladujejo predstavniki mesta Neubrandenburg, ni dovolj, da bi se posel pripisal državi. Trditev družbe NEUWOGES, da je mesto Neubrandenburg pritiskalo na družbo NEUWOGES, naj sklene ta posel iz političnih razlogov, ni verjetna.

4.3 MESTO NEUBRANDENBURG

- (65) Mesto Neubrandenburg, ki je lastnik družbe NEUWOGES, trdi, da zadevni pogodbi vključujeta državno pomoč. Mesto podpira trditve, ki jih je predložila družba NEUWOGES, vendar glede več točk navaja lastne utemeljitve.

4.3.1 Prednost

- (66) Prvič, mesto Neubrandenburg trdi, da je treba pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju oceniti ločeno, saj sta ju pogodbenici v pravnem in gospodarskem smislu skrbno ločevali. Drugič, mesto Neubrandenburg navaja trditve družbe NEUWOGES glede predvidenega zmanjšanja števila prebivalcev, ki bi ga po njenem mnenju udeleženec v tržnem gospodarstvu upošteval. Poudarja tudi, da bi udeleženec v tržnem gospodarstvu jasno predvidel velik delež praznih stanovanj. Tretjič, trdi, da je bila posodobitev, ki jo je naročila družba BAVARIA, tako osnovna, da ni upravičila pričakovanja glede visoke stopnje zasedenosti in velikih zvišanj najemnin.
- (67) Poleg tega mesto Neubrandenburg nasprotuje dodatnim trditvam, ki jih je predložila družba BAVARIA. Najpomembneje, trdi, da postopka za zbiranje ponudb ni mogoče upoštevati kot kazalnika, da je bila ponudba družbe BAVARIA najboljša, ki je bila na voljo na trgu. Trdi, da udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi sprejel ponudbe družbe BAVARIA, tudi če bi bila to dejansko najboljša ponudba, ki bi bila na voljo na trgu. Glede domnevnih drugih možnosti mesto Neubrandenburg v bistvu povzema trditve družbe NEUWOGES. Glede cenitev in trditve družbe BAVARIA, da ocenjenih cen ne bi bilo mogoče doseči, mesto Neubrandenburg trdi, da ni več mogoče ugotoviti, kakšno ceno bi družba NEUWOGES dejansko lahko dosegla na trgu leta 1998, zato je treba cenitev uporabiti kot kazalnik cene na trgu v zadevnem času.

4.3.2 Državna sredstva in pripis državi

- (68) Mesto Neubrandenburg trdi, da mu je posel mogoče pripisati, saj je v dovolj veliki meri nadzorovalo družbo NEUWOGES na splošno, zlasti pa posel prodaje in povratnega zakupa.
- (69) Mesto Neubrandenburg kot edini delničar družbe NEUWOGES trdi, da je imelo nad njo popoln nadzor. Zlasti uprava družbe NEUWOGES je bila po dolžnosti zavezana k upoštevanju navodil mesta. Poleg tega je osem od desetih članov nadzornega odbora družbe NEUWOGES predstavnikov mesta, kar je eden od mehanizmov, prek katerega lahko mesto izvaja nadzor. Dejansko je bilo mesto Neubrandenburg v skladu z regionalnim pravom pravno zavezano k zagotavljanju, da lahko ustrezno vpliva na družbo NEUWOGES.
- (70) Glede zadevnega posla mesto Neubrandenburg trdi, da je lahko izvajalo nadzor, kar je pri tem poslu tudi izkoristilo. Meni, da med drugim zapisniki nadzornega sveta dokazujejo tesno vključenost predstavnikov mesta in da je bila pred sklenitvijo posla potrebna odločitev navedenega odbora. Glede pogojev posla trdi, da je zahtevalo zadostitev lokalnim političnim interesom.
- (71) Nazadnje mesto Neubrandenburg trdi, da dejstva potrjujejo nadzor mesta pri poslu prodaje in povratnega zakupa ter njegovo odgovornost v tem primeru, zato mu je posel treba pripisati.

4.4 DEŽELA BERLIN

- (72) Dežela Berlin, ki je tesno povezana z družbo BAVARIA⁽¹⁸⁾, trdi, da zadevni pogodbi ne vključujeta državne pomoči, saj družbi BAVARIA ni bila dodeljena nobena prednost

4.4.1 Prednost

- (73) Dežela Berlin najprej trdi, da je treba zadevni pogodbi šteti za en posel, saj sta dela posla prodaje in povratnega zakupa, ki se vzajemno dopolnjujeta. Trdi, da ju je kot takšni obravnavala tudi družba NEUWOGES.
- (74) Glede merila udeleženca v tržnem gospodarstvu dežela Berlin trdi, da je družba BAVARIA glede na gospodarski položaj družbe NEUWOGES v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) in vrsto posla, ki ga je ta želela skleniti (privatizacija v skladu s pogoji iz zakona o odpisu podedovanega dolga, da se zagotovi odpis dolga, posodobitev in nadaljnje upravljanje stanovanj ter ohranjanje zmernih najemnin), ponudila uravnoteženo rešitev.

⁽¹⁸⁾ Glej uvodno izjavo 12.

- (75) Natančneje, zlasti glede pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa dežela Berlin najprej trdi, da postopek za zbiranje ponudb, ki ga je izvedla družba NEUWOGES, dokazuje, da je bila po mnenju slednje družbe ponudba družbe BAVARIA najboljša ponudba za financiranje, ki je bila v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) na voljo na trgu. Drugič, trdi, da je treba upoštevati odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga, saj je bila izpolnitev obveznosti privatizacije v skladu z navedenim zakonom osrednja spodbuda družbe NEUWOGES. Tretjič, poudarja, da je bilo v gospodarskem interesu družbe NEUWOGES, da prodaja po razmeroma nizki ceni (s prodajo neposodobljenih stanovanj z obveznostjo glede posodobitve, namesto da bi sama izvedla posodobitev in nato prodala), saj je nižja cena pomenila, da je bilo treba v sklad z odpisani podedovani dolg prenesti manj denarja.
- (76) Glede splošne pogodbe o upravljanju dežela Berlin najprej trdi, da pogodbe za primerjavo dokazujejo, da sta čas veljavnosti pogodbe in indeksacija obroka zakupnine za [...] % običajna. Drugič, indeksacija je upravičena ob upoštevanju povprečne stopnje inflacije v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998). Tretjič, najemnina na m² je bila v okviru veljavnih preglednic z najemninami za mesto Neubrandenburg.

4.4.2 Državna sredstva in pripis državi

- (77) Dežela Berlin podobno kot družba BAVARIA trdi, da mesto Neubrandenburg ni financiralo družbe NEUWOGES. Trdi, da je bil družbi NEUWOGES na voljo le prihodek, ki ga je ustvarila z lastnimi dejavnostmi, nad njim pa lokalni organi niso imeli neposrednega nadzora.
- (78) Glede pripisa državi dežela Berlin trdi, da trditev, da se je mesto Neubrandenburg odločilo za dodelitev pomoči nepremičninskemu skladu iz dežele Berlin v škodo lastni lokalni nepremičninski družbi, ni verjetna. Nadalje trdi, da ni dovolj dokazov, da je mesto Neubrandenburg načrtovalo, da se mu pripiše sklenitev pogodb.

5. RAZLOGI ZA ZAČETEK FORMALNEGA POSTOPKA PREISKAVE

- (79) Komisija je v sklepu o začetku formalnega postopka preiskave podala predhodno mnenje glede več vprašanj in zainteresirane strani pozvala, naj predložijo informacije zlasti v zvezi s tremi vprašanji.
- (80) Prvič, Komisija je začasno sprejela, da je treba pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju oceniti kot enoto in ne ločeno, saj sta bili obe sestavna dela posla prodaje in povratnega zakupa nepremičnine ⁽¹⁹⁾. Ugotovila je, da je ocena morebitne gospodarske prednosti temeljila na analizi donosa, ki ga je družba NEUWOGES leta 1998 lahko pričakovala od hkratne sklenitve pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošne pogodbe o upravljanju ⁽²⁰⁾.
- (81) Komisija je zlasti glede pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa izrazila dva pomisleka:
- Prvič, pojasniti je bilo treba, ali bi se lahko odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga upošteval pri oceni ⁽²¹⁾.
 - Drugič, Komisija je zahtevala dodatne informacije glede razlik med cenitvama iz let 1997 in 2007, pri čemer je trdila, da brez dodatnega pojasnila ni mogoče ugotoviti, katera cenitev je, če sploh, predstavljala dejansko tržno vrednost nepremičnine med letoma 1997 in 1998 ⁽²²⁾.
- (82) Glede splošne pogodbe o upravljanju je Komisija najprej pojasnila, da glede na pogodbe za primerjavo pogoji, za katere sta se dogovorili družbi NEUWOGES in BAVARIA, v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) na trgu niso bili neobičajni ⁽²³⁾. Komisija je nato trdila, da postopek za zbiranje ponudb, ki ga je izvedla družba NEUWOGES, čeprav je bil omejen, dokazuje, da se je družba NEUWOGES lahko pozanimala na trgu in sprejela gospodarsko razumno odločitev ⁽²⁴⁾. Tretjič, Komisija je navedla dejstvo, da je bila pogodbeno dogovorjena višina najemnine za leto 2008 dejansko primerljiva s povprečno najemnino v zadevni mestni četrti leta 2008 ali pa je bila le nekoliko nižja ⁽²⁵⁾.
- (83) Komisija je kljub dejstvu, da je bilo na podlagi teh dejavnikov mogoče ugotoviti, da je bila splošna pogodba o upravljanju v skladu z običajnimi razmerami na trgu, zahtevala dodatne informacije o dejanskih pričakovanih udeležencev na nepremičninskem trgu leta 1998, da bi lahko podrobneje analizirala zadevne trditve ⁽²⁶⁾.

⁽¹⁹⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 46.

⁽²⁰⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 47.

⁽²¹⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 55.

⁽²²⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 56.

⁽²³⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 60 in nadaljnje uvodne izjave.

⁽²⁴⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 62.

⁽²⁵⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 64.

⁽²⁶⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 66.

- (84) Komisija je proučila tudi analizo denarnih tokov, ki jo je predložila družba NEUWOGES, in nazadnje ugotovila, da zaradi metodoloških pomanjkljivosti z analizo ni mogoče dokazati gospodarske prednosti v korist družbe BAVARIA ⁽²⁷⁾.
- (85) Komisija je nazadnje ugotovila, da na podlagi predloženih informacij ne more dokazati, da je bila družbi BAVARIA dodeljena gospodarska prednost ⁽²⁸⁾. Vendar je izrazila svojo nameru, da podrobneje analizira trditve udeležencev, in zainteresirane strani pozvala, naj predložijo dodatne koristne informacije ⁽²⁹⁾.

6. NACIONALNI SODNI POSTOPEK

- (86) Deželno sodišče v Rostocku je 28. novembra 2008 podalo svojo sodbo v postopku na prvi stopnji med družbama BAVARIA in NEUWOGES. Postopek je začela družba BAVARIA, saj družba NEUWOGES od oktobra 2006 ni plačevala mesečnega obroka zakupnine, dogovorjenega v splošni pogodbi o upravljanju, ker je trdila, da je pogodba zaradi vsebovane nezakonite državne pomoči nična.
- (87) Deželno sodišče v Rostocku je v svoji sodbi menilo, da je treba pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju šteti za eno enoto, ne pa ločeno, saj sta obe sestavljali en posel prodaje in povratnega zakupa ⁽³⁰⁾.
- (88) Glede pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa je deželno sodišče v Rostocku najprej izračunalo letno najemnino za zemljišče v prvih 30 letih veljavnosti pogodbe in ugotovilo, da znaša [...] % letno. Sodišče je menilo, da ta znesek ne pomeni neustrezno nizkega povračila, saj je družba NEUWOGES najemnino za zemljišče za prvih 30 let prejela vnaprej in jo je lahko uporabila za naložbe, tega pa ne bi mogla, če bi se najemnina plačevala letno ⁽³¹⁾.
- (89) Deželno sodišče v Rostocku je nadalje potrdilo, da je treba odpis dolga za družbo NEUWOGES na podlagi posla prodaje in povratnega zakupa upoštevati v celoti, saj so s tem poslom nastali pogoji za zagotovitev odpisa dolga ⁽³²⁾. Če se odpis dolga prišteje nakupni ceni za stavbe, je dobljena številka le za 16 % nižja od cene, ki je bila za stavbe ugotovljena v cenitvi iz leta 2007, zato ni nesorazmerna z vrednostjo stavb ⁽³³⁾. Sodišče je nazadnje menilo, da je bila nizka nakupna cena v interesu družbe NEUWOGES, saj sta se z nižjo nakupno ceno zmanjšala splošni obseg naložb družbe BAVARIA in ustrezní obrok zakupnine ⁽³⁴⁾. Poleg tega je menilo, da je bila nižja nakupna cena ugodna, ker je bila plačilna obveznost družbe NEUWOGES do sklada za odpisani podedovani dolg odvisna od cene pri prodaji ⁽³⁵⁾.
- (90) Deželno sodišče v Rostocku je zlasti glede splošne pogodbe o upravljanju najprej menilo, da 30-letna veljavnost pogodbe v nepremičninskih zakupnih poslih ni neobičajna ⁽³⁶⁾. Menilo je tudi, da pogodbeno dogovorjen obrok zakupnine, ki je najprej znašal [...] EUR na m², ni bil nesorazmeren s povprečnimi najemniniami za primerljive stavbe v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) ⁽³⁷⁾. Deželno sodišče v Rostocku je nadalje menilo, da je letno zvišanje obroka zakupnine za [...] % upravičeno ob upoštevanju povprečne inflacije med letoma 1970 in 1998 (tj. 3,52 % letno) ⁽³⁸⁾. Poleg tega je sodišče ugotovilo, da je dejansko gibanje najemnin v zadevnih mestnih četrtih v prvih 10 letih pogodbe v grobem ustrezalo pogodbeno dogovorjenemu zvišanju. Tretjič, sodišče je trdilo, da so se stroški upravljanja in vzdrževanja izračunali v skladu z veljavno zakonodajo in niso pomenili prednosti za družbo BAVARIA ⁽³⁹⁾.
- (91) Glede tveganja za izgubo najemnine v višini [...] % je deželno sodišče v Rostocku menilo, da mora pri vsakem zakupu zakupnik nositi tveganje, ali se bo lahko zakupljen predmet uporabljal v skladu z namenom ⁽⁴⁰⁾. To ugotovitev je podprlo s trditvijo, da nobena kreditna institucija ne bi sprejela odgovornosti za to, ali se lahko nepremičnina, za katero se je vzelo posojilo, uporablja v skladu z namenom.

⁽²⁷⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 68.

⁽²⁸⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 69.

⁽²⁹⁾ Sklep o začetku postopka, uvodna izjava 70.

⁽³⁰⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 18.

⁽³¹⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 23–24.

⁽³²⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 24–25.

⁽³³⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 26.

⁽³⁴⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 26.

⁽³⁵⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 26.

⁽³⁶⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 19.

⁽³⁷⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 19–20.

⁽³⁸⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 20.

⁽³⁹⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 20–21.

⁽⁴⁰⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 21.

- (92) Deželno sodišče v Rostocku je še primerjalo povprečno obrestno mero pri zakupu na podlagi posla prodaje in povratnega zakupa z obrestnimi merami pri običajnih posojilih. Trdilo je, da je povprečna letna obrestna mera pri zakupu znašala [...] % letno, in menilo, da se to ne more šteti za nesorazmerno z verjetnim gibanjem obrestnih mer za posojila za stavbe, ki bi lahko znašale tudi 10 % letno ⁽⁴¹⁾.
- (93) Nazadnje je deželno sodišče v Rostocku ugotovilo, da družbi BAVARIA ni bila dodeljena prednost, saj bi tudi udeležene v tržnem gospodarstvu sklenil zadevni pogodbi ⁽⁴²⁾.
- (94) Družba NEUWOGES se je na to sodbo pritožila, postopek pred višjim deželnim sodiščem v Rostocku pa še poteka.
- (95) Družba BAVARIA je poleg tega začela postopek pred upravnim sodiščem v Greifswaldu, s čimer je poskušala doseči izdajo odločbe za dostop do vse dokumentacije, ki sta jo imela družba NEUWOGES ali mesto Neubrandenburg v zvezi z zadevnima pogodbama. Družba BAVARIA je trdila, da je že poskušala pridobiti tak dostop prek uporabe informacij javnega značaja, vendar jo je mesto Neubrandenburg zavrnilo na podlagi trditve, da je že imela dostop do vse ustrezne dokumentacije v okviru postopkov pred deželnim sodiščem v Rostocku, višjim deželnim sodiščem in Evropsko komisijo ⁽⁴³⁾. Zadeva pred upravnim sodiščem v Greifswaldu prav tako še poteka.

7. OCENA UKREPA

7.1 OBSTOJ DRŽAVNE POMOČI NA PODLAGI ČLENA 107(1) PDEU

- (96) Člen 107(1) PDEU 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“. V skladu s tem ukrep pomeni državno pomoč, če so izpolnjeni naslednji štirje kumulativni pogoji:
- (a) ukrep podjetju zagotavlja selektivno gospodarsko prednost;
- (b) ukrep je mogoče pripisati državi in je financiran z državnimi sredstvi;
- (c) ukrep izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco;
- (d) ukrep bi lahko vplival na trgovino med državami članicami.

7.1.1 Podjetju je dodeljena selektivna prednost: splošna načela

- (97) V skladu z ustaljeno sodno prakso Sodišča pogoji, ki jih mora ukrep izpolnjevati, da se lahko šteje za „pomoč“ v smislu člena 107 PDEU, niso izpolnjeni, če bi lahko upravičeno podjetje v okoliščinah, ki ustrezajo običajnim razmeram na trgu, pridobilo enako prednost, kot mu je bila dodeljena z državnimi sredstvi. Pri presoji vprašanja, ali bi udeležene v tržnem gospodarstvu, ki je v položaju, zelo podobnem položaju države, v običajnih tržnih pogojih sprejel isti ukrep, je treba upoštevati le koristi in obveznosti, povezane s položajem države kot delničarke, in ne tistih, ki so povezane z državo kot javno oblastjo ⁽⁴⁴⁾.
- (98) Uporaba merila udeleženca v tržnem gospodarstvu je na koncu odvisna od tega, ali zadevna država članica gospodarsko prednost podjetju dodeli kot gospodarski subjekt in ne kot javna oblast. Iz tega sledi, da mora država članica, če se v upravnem postopku sklicuje na to merilo, v primeru dvoma nedvoumno ter na podlagi objektivnih in preverljivih elementov dokazati, da je izvedeni ukrep sprejela kot gospodarski subjekt. Na podlagi teh dokazov mora biti jasno razvidno, da je zadevna država članica predhodno ali istočasno z dodelitvijo gospodarske prednosti z dejansko izvedenim ukrepom sprejela odločitev o izvedbi gospodarske dejavnosti v zvezi s podjetjem. V zvezi s tem bi bili lahko zlasti potrebni dokazi, na podlagi katerih bi bilo razvidno, da je ta odločitev temeljila na ekonomskih ocenah, primerljivih s tistimi, ki bi jih razumen zasebni subjekt v zelo podobnem položaju kot država članica opravil pred izvedbo naložbe, da bi lahko opredelil prihodnji donos take naložbe.
- (99) Nasprotno, ekonomske ocene, izvedene po dodelitvi take prednosti, naknadna ugotovitev dejanskega donosa naložbe, ki jo izvede zadevna država članica, ali naknadne utemeljitve dejansko uporabljenega postopka ne morejo zadostovati za dokaz, da je ta država članica predhodno ali istočasno s to dodelitvijo tako odločitev sprejela kot udeležene v tržnem gospodarstvu ⁽⁴⁵⁾.

⁽⁴¹⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 22–23.

⁽⁴²⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 26.

⁽⁴³⁾ Predložitev družbe BAVARIA z dne 18. junija 2012, str. 4–5.

⁽⁴⁴⁾ Sodba Sodišča z dne 5.6.2012 v zadevi C-124/10 P, Komisija proti EDF, še ni objavljena, točki 78 in 79.

⁽⁴⁵⁾ Ibid., točke od 81 do 85.

- (100) Iz navedenega sledi, da v tej zadevi pri uporabi merila udeleženca v tržnem gospodarstvu dokumentacije, ki so jo strani predložile po sprejetju ukrepa, ni mogoče upoštevati.
- (101) Iz navedenega sledi tudi, da pri uporabi merila udeleženca v tržnem gospodarstvu v tej zadevi ni mogoče upoštevati niti učinka zakona o odpisu podedovanega dolga na finančni položaj družbe NEUWOGES. Dejansko si je zakon o odpisu podedovanega dolga prizadeval za cilj javne politike, do ugodnosti, ki so bile na podlagi tega zakona dodeljene, pa je bila upravičena le omejena kategorija podjetij (oddelek 2 zakona o odpisu podedovanega dolga). Ta zakon ne bi veljal za udeleženca v tržnem gospodarstvu, ki bi bil v zelo podobnem položaju kot družba NEUWOGES.

7.1.2 Struktura ocene v zadevnem primeru

- (102) Da bi se ugotovilo, ali je bila z zadevnima pogodbama družbi BAVARIA dodeljena prednost, je treba ugotoviti, ali sta navedeni pogodbi sodili v obseg poslov, ki jih bi sklenil udeleženec v tržnem gospodarstvu v zelo podobnem položaju kot družba NEUWOGES.
- (103) Ocena, ki jo je izvedla Komisija, je sestavljena iz treh korakov. Prvič, kot predhodni korak so se proučile finančne posledice posla za družbo NEUWOGES, da bi se ugotovilo, kakšen dobiček je lahko družba pričakovala zaradi posla (oddelek 7.2). Drugič, da bi se ugotovilo, ali bi bila z ekonomskega vidika privlačnejša katera od drugih razpoložljivih možnosti, se je posel prodaje in povratnega zakupa primerjal z drugimi možnostmi, kot je neposredna prodaja (oddelek 7.3). Tretjič, izvedla se je primerjalna analiza, pri kateri se je zadevni posel primerjal s podobnimi posli prodaje in povratnega zakupa, ki so se sklenili v približno enakem obdobju, analizirali so se rezultati omejenega postopka za zbiranje ponudb, ki ga je izvedla družba NEUWOGES, pogoji posla pa so se primerjali z običajnimi obrestnimi merami pri drugih finančnih poslih, ki so bili na voljo v zadevnem obdobju (konec leta 1997/začetek leta 1998) (oddelek 7.4). Na podlagi vseh treh ravni analize skupaj je mogoče ugotoviti, ali je družba NEUWOGES ravnala kot udeleženec v tržnem gospodarstvu.

7.2 FINANČNE POSLEDICE POSLA ZA DRUŽBO NEUWOGES

- (104) Prvi korak v analizi finančnih posledic zadevnega posla je ugotoviti naravo posla. V tem primeru je vprašanje zlasti, ali pogodbi, ki sta ju sklenili družbi NEUWOGES in BAVARIA, predstavljata dva dela enega celovitega posla ali pa ju je treba oceniti kot ločena posla (oddelek 7.2.1). Drugič, da se omogoči ustrezna ocena finančnega učinka posla na družbo NEUWOGES, se je proučila posebna narava posla prodaje in povratnega zakupa (oddelek 7.2.2). Po poglobljeni ločeni analizi finančnega učinka pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa (oddelek 7.2.3) ter splošne pogodbe o upravljanju (oddelek 7.2.4) se je opravila splošna ocena donosnosti, ki bi jo družba NEUWOGES lahko pričakovala zaradi posla (oddelek 7.2.5).

7.2.1 Skupna in ločena ocena zadevnih pogodb

- (105) Najprej je treba poudariti, da je bilo v sklepu Komisije o začetku postopka in sodbi deželnega sodišča v Rostocku ugotovljeno, da je treba zadevni pogodbi analizirati skupaj ⁽⁴⁶⁾. S formalno preiskavo je bila ta ugotovitev potrjena iz naslednjih razlogov:
- (a) pogodbi sta dela enega posla prodaje in povratnega zakupa, ki se vzajemno dopolnjujeta. Iz zloženke družbe BAVARIA, v kateri je oglaševala svoj posebni model prodaje in povratnega zakupa, je bilo razvidno, da bi se posel sklenil prek dveh pogodb, in sicer bi ena urejala prodajo, druga pa povratni zakup ⁽⁴⁷⁾. Pogodbi sta se nato vedno navajali kot paketni posel.
- (b) Pogodbi sta bili sklenjeni istega dne (21. januarja 1998) in se sklicujeta druga na drugo ⁽⁴⁸⁾, kar kaže na njuno tesno povezavo in dejstvo, da ene pogodbe ne bi bilo mogoče skleniti brez druge.
- (c) Pogoji pogodb so med seboj neločljivo povezani, kar dokazuje tudi prvotni izračun družbe BAVARIA, ki ga je predložila družba NEUWOGES ⁽⁴⁹⁾. Znesek vnaprejšnjega gotovinskega plačila je bil odvisen od mesečnega obroka zakupnine, ki ga bo plačevala družba NEUWOGES, in naložb družbe BAVARIA v posodobitev stavb.

⁽⁴⁶⁾ Glej uvodni izjavi 80 in 87.

⁽⁴⁷⁾ Zloženka družbe BAVARIA, „Leasingmodell Immobilien“, str. 4.

⁽⁴⁸⁾ Glej na primer del I (3) pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa; Preambula k splošni pogodbi o upravljanju.

⁽⁴⁹⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 1.

Dejansko je v poslu prodaje in povratnega zakupa obrok zakupnine namenjen poplačilu prvotne naložbe zakupodajalca. To pomeni, da bi bile v primeru drugačnih določb splošne pogodbe o upravljanju drugačne tudi številke v zakupni in prodajni pogodbi ter obratno ⁽⁵⁰⁾.

(d) Iz zapisnika sej nadzornega odbora družbe NEUWOGES je razvidno, da je družba NEUWOGES za obe pogodbi vedno štela, da sta en sam posel ⁽⁵¹⁾. V predložitvah na sejah nadzornega odbora z dne 30. oktobra 1997 in 16. decembra 1997 je na primer navedeno, da nakupna cena, ki jo financira kupec, temelji na modelu zakupa, kar kaže, da se je družba NEUWOGES dobro zavedala povezave med pogodbo o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošno pogodbo o upravljanju. Podobno je na seji dne 16. decembra 1997 uprava družbe NEUWOGES nadzornemu odboru pojasnila, da je bilo plačilo, dogovorjeno z družbo BAVARIA, cena, ki jo je bilo mogoče doseči za ta „paket“, in da so bila pri „paketu“ prisotna nekatera tveganja za družbo, vendar so bila sprejemljiva. Navedba „paketa“ in prisotnega tveganja prav tako dokazuje, da sta se obe pogodbi šteli za en posel.

(106) Trditve družbe NEUWOGES glede tega, da ena od zadevnih pogodb ni bila notarsko overjena, niso prepričljive. Glavna trditev družbe NEUWOGES je, da to dokazuje namen strank, da skleneta dve ločeni, medsebojno neodvisni pogodbi. Komisija poudarja, da so državni posegi različnih oblik in jih je treba oceniti glede na njihov učinek, vendar ni mogoče izključiti, da je treba več zaporednih posegov države za namene člena 107(1) PDEU šteti za en sam poseg. To se lahko zgodi zlasti, če med zaporednimi posegi z vidika njihovega časovnega zaporedja, namena in položaja podjetja ob teh posegih obstaja tako tesna povezava, da jih ni mogoče ločiti ⁽⁵²⁾. Pojem enega posla za namene državne pomoči EU je zato širši od pojma enega posla na podlagi nemškega pogodbenega prava. Premisleki iz uvodne izjave 105 kažejo, da je treba zadevni pogodbi za namene zakonodaje EU o državni pomoči zaradi časovnega zaporedja, namena in položaja podjetja ob sklenitvi navedenih pogodb šteti za en posel.

7.2.2 Ozadje: kako deluje posel prodaje in povratnega zakupa

(107) Posel med družbama BAVARIA in NEUWOGES temelji na nepremičninskem modelu zakupa (*Leasingmodell Immobilien*) družbe BAVARIA. Osnovna formula, na kateri temelji ta model, je, da kupec (družba BAVARIA) financira svojo prvotno naložbo tako, da prodajalec (NEUWOGES) zakupi prodane stavbe. Da bi se določili obseg naložbe in ustreznih obrokov zakupnine, se pri modelu zakupa uporablja preprosta formula, s katero se obseg naložbe izračuna tako, da se nominalni letni obrok zakupnine deli z obrestno mero pri zakupu (izraženo v %):

$$\text{Obseg naložb} = \text{mesečni obrok zakupnine} \times 1\,200 / \text{obrestna mera pri zakupu}$$

$$\text{Mesečni obrok zakupnine} = \text{obseg naložb} \times \text{obrestna mera pri zakupu} / 1\,200$$

Obrestna mera pri zakupu je obratno rezultat kombinacije časa veljavnosti pogodbe, indeksacije obroka zakupnine in preostale vrednosti stavb:

Obrestna mera pri zakupu (v %):

Čas veljavnosti: 25 let

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

⁽⁵⁰⁾ Glej tudi zloženko družbe BAVARIA, „Leasingmodell Immobilien“, str. 8 in 10.

⁽⁵¹⁾ Predložitev št. 110/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 30. oktobra 1997; zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 30. oktobra 1997; predložitev št. 114/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 12. decembra 1997; zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 16. decembra 1997.

⁽⁵²⁾ Sodba sodišča z dne 19.3.2013 v zadevi C-399/10 P, Bouygues proti Komisiji in drugim, še ni objavljena, točki 103 in 104.

Čas veljavnosti: 30 let

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

- (108) Na podlagi navedenega je jasno, da je obseg naložb odvisen od obrestne mere pri zakupu in mesečnih obrokov zakupnine ter obratno. Ko udeleženci v poslu izberejo osnovne parametre (čas veljavnosti pogodbe, letna indeksacija, preostala vrednost) in ciljni skupni obseg naložbe ali načrtovane mesečne obroke zakupnine, se lahko izračunajo manjkajoči parametri. Pri tej formuli krajši čas veljavnosti, nižja preostala vrednost, nižja indeksacija ali nižji nominalni mesečni obroki zakupnine vsi vplivajo na nižji skupni obseg naložbe.
- (109) Ko se določi skupni obseg naložbe, se odbijejo stroški posodobitve, davki in drugi morebitni stroški. Znesek, ki ostane, je nakupna cena. Pri poslu prodaje in povratnega zakupa med družbama NEUWOGES in BAVARIA ta nakupna cena (vnaprejšnje gotovinsko plačilo) ne razlikuje med ceno, plačano za lastništvo stavb, in najemnino za zemljišče.

Izračun, na katerem temelji posel med družbama BAVARIA in NEUWOGES

Skupni obseg naložbe	[...] EUR
Posodobitev	[...] EUR
Davki in pristojbine	[...] EUR
Povračilo za privatizacijo	[...] EUR
Nakupna cena	[...] EUR

- (110) Zadevni posel prodaje in povratnega zakupa sestavljata dva elementa, tj. pogodba o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošna pogodba o upravljanju, ki sta obe povezani s pogodbo o skupnem pavšalnem znesku. Finančne posledice pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa, splošne pogodbe o upravljanju in pogodbe o skupnem pavšalnem znesku za družbo NEUWOGES je treba oceniti ob upoštevanju navedenega.

7.2.3 Ugotavljanje verjetnega finančnega učinka pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa na družbo NEUWOGES

- (111) Osrednja dela pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa sta prodaja stavb in 75-letni zakup zemljišča, na katerem stojijo. Družba BAVARIA se je zavezala, da bo družbi NEUWOGES plačala skupno [...] EUR, od tega je bilo [...] EUR kapitalizirane najemnine za zemljišče za obdobje do 31. decembra 2028, [...] EUR pa je bila nakupna cena za stavbe⁽⁵³⁾. Družba BAVARIA bo morala od 1. januarja 2029 deset let plačevati letno najemnino v višini [...] % sedanje vrednosti zemljišča, ki je bila izračunana na [...] EUR na m² ali [...] EUR na leto⁽⁵⁴⁾. Določeno je, da se bo najemnina od leta 2039 naprej in do izteka veljavnosti pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa konec leta 2073 prilagodila indeksu skupnih življenjskih stroškov, če bo ta nihal za več kot [...] %⁽⁵⁵⁾.
- (112) Poleg nakupa stavb in zakupa zadevnega zemljišča je družba BAVARIA sprejela obveznost glede posodobitve stavb in se strinjala, da za gradbena dela sklene pogodbo z odvisno družbo družbe NEUWOGES, tj. družbo BRG.
- (113) Da bi se določila nakupna cena, ki jo mora na podlagi pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa družba BAVARIA plačati družbi NEUWOGES, sta stranki predvideli mesečni obrok zakupnine v višini [...] EUR na

⁽⁵³⁾ Oddelek I dela IV pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa.

⁽⁵⁴⁾ Oddelek 10(2) dela III pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa.

⁽⁵⁵⁾ Oddelek 10(3) dela III pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa.

m², indeksacijo za [...] % letno, preostalo vrednost stavb v višini [...] % (ki jo družba NEUWOGES plača po izteku veljavnosti pogodbe za 75-letni zakup zemljišča in na podlagi strokovne ceno v zadevnem času) in 30-letni čas veljavnosti povratnega zakupa (⁵⁶). Skupni obseg naložbe na podlagi teh predpostavk je znašal [...] EUR (⁵⁷). Po odbitku stroškov posodobitve v višini [...] EUR, stroškov privatizacije v višini [...] EUR in davkov/pristojbin v višini [...] EUR je bila dobljena prodajna cena določena na [...] EUR (⁵⁸).

Mesečni obrok zakupnine × 1 200/obrestna mera pri zakupu = obseg naložbe

EUR [...] × 1 200/[...] = EUR [...]

- (114) Ta končna cena je bila nato razdeljena na ceno za stavbe ([...] % = [...] EUR) in kapitalizirano najemnino za zemljišče ([...] % = [...] EUR) (⁵⁹). Zneska, dodeljena za zemljišče in stavbe, se nista izračunala ločeno, ampak sta se določila kot deleža skupne prodajne cene.
- (115) Prvi koristi, ki ju je imela družba NEUWOGES na podlagi posla, sta bili torej gotovinsko plačilo v višini [...] EUR in po 30 letih prihodek od najemnine za zemljišče, ki bi ga plačevala družba BAVARIA.

7.2.3.1 Drugi dejavniki

Povračilo za privatizacijo

- (116) Pred nadaljevanjem je treba spomniti, da je treba vsekakor upoštevati gotovinsko plačilo v višini [...] EUR, ki ga je družba BAVARIA družbi NEUWOGES plačala kot povračilo za privatizacijo.
- (117) Družba BAVARIA si je morala kot kupec stavb in zakupnik zemljišča v skladu z zadevnima pogodbama prizadevati za prodajo deleža stanovanj najemnikom, ta prizadevanja pa so bila jasno določena. Navedeni pogoj je bil vključen v pogodbo, da bi se prodaja za namene zakona o odpisu podedovanega dolga sprejela kot „privatizacija prek posrednika“. Na podlagi navedenega zakona je moral poslovni kupec poskusiti najemnikom prodati čim večji delež – vsaj eno tretjino – stanovanj, pridobljenih v poslu (⁶⁰). Ta obveznost je vključevala prizadevanja za obveščanje najemnikov o njihovih možnostih in oceno njihovega zanimanja za nakup stanovanj. Na podlagi pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa (oddelki 1–3 dela V) se je zagotavljanje teh prizadevanj dejansko preneslo nazaj na družbo NEUWOGES, slednja pa naj bi za to prejela povračilo v višini [...] EUR na m², zaradi česar je skupno povračilo za ukrepe privatizacije znašalo [...] EUR.
- (118) Prvotno ni bil namen, da družba NEUWOGES prejme kakršno koli povračilo za prizadevanja za privatizacijo, zneski, ki so bili pozneje plačani kot ločeno povračilo za prizadevanja za privatizacijo, pa so bili dejansko del prvotno predvidene prodajne cene (⁶¹). Dejansko za družbo BAVARIA ne bi bilo smiselno, da bi družbi NEUWOGES plačala povračilo za izvajanje dejavnosti, ki niso v poslovnem interesu družbe BAVARIA. Odpis dolga v skladu z zakonom o odpisu podedovanega dolga, zaradi česar je bilo potrebno prizadevanje za privatizacijo, je bil le v gospodarskem interesu družbe NEUWOGES.
- (119) Vendar se je povračilo za prizadevanja za privatizacijo pozneje odbilo od prodajne cene in plačalo ločeno, predvidoma ker bi se moralo, če bi ostalo del prodajne cene, prenesti v sklad za odpisani podedovani dolg. Prodajna cena, ki jo je družba BAVARIA plačala družbi NEUWOGES, je bila znižana za ustrezen znesek. Z vidika družbe BAVARIA ta sprememba ni pomenila razlike v ceni. Družba NEUWOGES je prejela natanko enak znesek sredstev od družbe BAVARIA, kot bi ga prejela, če se družbi ne bi dogovorili za ločeno povračilo za privatizacijo. Dejansko je družba NEUWOGES plačila za privatizacijo sama vključila v prihodek, ki ga je prejela na podlagi posla prodaje in povratnega zakupa (⁶²).
- (120) Da so se ta plačila obravnavala kot ločena provizija in ne kot del prodajne cene, je bilo za družbo NEUWOGES pomembno le zaradi zakona o odpisu podedovanega dolga. Vendar, kot je bilo že pojasnjeno (v uvodni izjavi 101), udeleženec v tržnem gospodarstvu zakona o odpisu podedovanega dolga ne bi upošteval. Dejstvo, da si je družba NEUWOGES prizadevala za privatizacijo in zanjo porabila sredstva, v tem okviru ni pomembno. Udeleženec v tržnem gospodarstvu, ki ne bi deloval na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga, si ne bi prizadeval za privatizacijo, zato tega pri uporabi merila udeleženca v tržnem gospodarstvu tega ni mogoče upoštevati.

⁽⁵⁶⁾ Oddelki 2–4 splošne pogodbe o upravljanju.

⁽⁵⁷⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 1.

⁽⁵⁸⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 1.

⁽⁵⁹⁾ Glej dopis družbe NEUWOGES družbi BAVARIA z dne 24. novembra 1997, str. 2.

⁽⁶⁰⁾ Glej oddelek 3 dela IV pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa v povezavi z oddelkoma 3 in 4 dela V pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa.

⁽⁶¹⁾ Glej predložitev družbe BAVARIA z dne 22. aprila 2013, Priloga 12.

⁽⁶²⁾ Glej predložitev št. 114/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 12. decembra 1997.

- (121) V skladu s tem je treba povračilo za prizadevanja za privatizacijo, ki ga je družba BAVARIA plačala družbi NEUWOGES, šteti za pomembno korist za družbo NEUWOGES, ki jo je treba prišteti prodajni ceni, da se lahko določi skupni finančni učinek posla prodaje in povratnega zakupa na družbo NEUWOGES.

Posodobitev

- (122) Posodobitev, izvedena v okviru posla prodaje in povratnega zakupa, je imela nadaljnje finančne posledice za družbo NEUWOGES. Poudariti je treba, da so bili stroški posodobitve neposredno povezani s plačilom, ki ga je družba BAVARIA družbi NEUWOGES plačala na podlagi pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa. To plačilo je bilo dobljeno z izračunom skupnega obsega naložbe minus stroški, vključno s stroški posodobitve (glej uvodno izjavo 109). To pomeni, da višji so stroški posodobitve, nižja je nakupna cena. Nakupna cena v nadomestnem izračunu posla, v katerem so se upoštevale nižje najemnine, nižja indeksacija in s tem precej nižji obroki zakupnine, je bila tako vedno višja od cene iz dejanske pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa, to pa zato, ker so se v tem izračunu predvideli precej nižji stroški posodobitve od tistih, za katere sta se na koncu dogovorili družbi BAVARIA in BRG ⁽⁶³⁾.
- (123) Na tej podlagi je treba opozoriti, da je bilo pavšalno plačilo za posodobitev, ki ga je družba BAVARIA odvisni družbi BRG v 100-odstotni lasti družbe NEUWOGES plačala na podlagi pogodbe o skupnem pavšalnem znesku, precej višje od stroškov posodobitve, kot jih je prvotno ocenila družba NEUWOGES ⁽⁶⁴⁾. V prvotni oceni, ki jo je podala družba NEUWOGES, so bili predvideni skupni stroški v višini [...] EUR ali [...] EUR na m², pavšal za stroške posodobitve, za katerega sta se na koncu dogovorili družba BAVARIA in odvisna družba družbe NEUWOGES, tj. družba BRG, pa je znašal [...] EUR ali [...] EUR na m². To pomeni, da so dogovorjeni stroški presegle prvotno ocenjene stroške za [...] EUR ali [...] %. Zaradi znatno višjega dogovorjenega pavšala za stroške je družba BAVARIA družbi NEUWOGES na podlagi pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa plačala precej nižji znesek.
- (124) Za to razhajanje med prvotno ocenjenimi stroški in dogovorjenim pavšalnim plačilom ni bilo predloženo nobeno pojasnilo. To je presenetljivo zlasti ob upoštevanju prvotne trditve družbe NEUWOGES, da so bili ocenjeni stroški posodobitve, ki so v povprečju znašali [...] EUR na m², „običajni“ stroški ⁽⁶⁵⁾. V študiji „Med posodobitvijo in rušenjem: montažni stanovanjski bloki v Vzhodni Nemčiji“ (v nadaljnjem besedilu: študija družbe Pastel), ki jo je predložila družba NEUWOGES, je bila ocena stroškov posodobitve podobna oceni, ki jo je podala družba BRG, tj. med [...] EUR na m² in [...] EUR na m² ⁽⁶⁶⁾. Družba NEUWOGES je kot lastnik in upravljavec stavb dobro vedela, kakšna posodobitev je potrebna, zato ni mogoče razumeti, zakaj je te stroške prvotno tako zelo podcenila.
- (125) Stroške posodobitve je treba upoštevati pri ugotavljanju finančnega učinka pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa. Jasno je, da za družbo BAVARIA ni bilo pomembno, kakšne stroške posodobitve ji bo zaračunala odvisna družba družbe NEUWOGES, tj. družba BRG, saj bi se dodatni stroški posodobitve preprosto odšteli od nakupne cene. Družbi NEUWOGES pa je bilo v očitnem gospodarskem interesu, da je družba BAVARIA sklenila pogodbo z družbo BRG za izvedbo posodobitve in da je del prodajne cene na prenesla stroške posodobitve. Razlog za ta premislek je, da za dobiček od posodobitve, ki ga je prejela odvisna družba družbe NEUWOGES, niso veljale obveznosti prenosa na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga. V skladu s ocenami, ki jih je podala družba BRG, je njen dobiček (in s tem dobiček družbe NEUWOGES) od posodobitev, ki jih je naročila družba BAVARIA, znašal [...] EUR ⁽⁶⁷⁾. Ta dobiček pomeni neposredno korist za družbo NEUWOGES, ki ga je treba upoštevati. Ko je uprava družbe NEUWOGES utemeljevala prodajno ceno, je prav tako poudarila, da je bila družba BRG najeta za izvedbo posodobitve ⁽⁶⁸⁾.

Najemnina za zemljišče

- (126) Pri najemni za zemljišče je treba obravnavati trditev družbe NEUWOGES, da družbi BAVARIA dejansko ni bilo treba plačati nobene najemnine za prvih 30 let, saj je bila kapitalizirana najemnina za zemljišče vključena v prodajno ceno. Vendar vprašanje, ali se najemnina za zemljišče plačuje letno ali pa vnaprej kot kapitalizirana najemnina, ni ravno odločilno pri tej oceni. Nič ne kaže na to, da bi bil takšen dogovor nerazumen; pomenil je le, da je družba NEUWOGES dala prednost vnaprejšnjim likvidnostnim sredstvom.
- (127) Nazadnje je treba spomniti, da bo morala družba BAVARIA po izteku veljavnosti splošne pogodbe o upravljanju za zemljišče plačevati najemnino. Družba BAVARIA bo morala od 1. januarja 2029 deset let plačevati letno najemnino v višini [...] % sedanje vrednosti zemljišča, ki je bila določena na [...] EUR na m². Za nadaljnji preostali čas veljavnosti je določeno, da se bo najemnina za zemljišče prilagodila indeksu skupnih življenjskih stroškov, če

⁽⁶³⁾ Predložitev družbe BAVARIA z dne 18. junija 2012, Priloga 11.

⁽⁶⁴⁾ Glej dopis družbe NEUWOGES družbi BAVARIA z dne 7. marca 1997 in prvo ponudbo, ki jo je družba BAVARIA podala v odgovoru na ta dopis (predložitev BAVARIA z dne 18. junija 2012, prilogi 9 in 10).

⁽⁶⁵⁾ Glej dopis družbe NEUWOGES družbi BAVARIA z dne 7. marca 1997 (predložitev družbe BAVARIA z dne 18. junija 2012, Priloga 9).

⁽⁶⁶⁾ Študija družbe Pestel (predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 2), str. 68 („Sanierungsstufe 2“).

⁽⁶⁷⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 27. septembra 2012, priloga.

⁽⁶⁸⁾ Predložitev št. 114/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 12. decembra 1997, str. 3.

bo ta nihal za več kot [...] %. Če se zaradi poenostavitve predpostavlja, da indeks skupnih življenjskih potrebščin ne bo nihal, bo nominalna vrednost teh prihodnjih plačil znašala [...] EUR. Pri splošni oceni je treba kot del koristi, ki jo je prejela družba NEUWOGES, upoštevati tudi diskontirano vrednost teh prihodnjih plačil v letu 1998.

7.2.3.2 Sklepne ugotovitve

(128) Poudariti je treba, da je bil namen izvedene analize čim natančneje ugotoviti finančni učinek pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa na družbo NEUWOGES. Na podlagi te analize je mogoče sklepati, da zadevne koristi, ki jih je prejela družba NEUWOGES, vključujejo:

- (a) plačilo v gotovini, ki ga je plačala družba BAVARIA ([...] EUR);
- (b) pristojbino za prizadevanja za privatizacijo ([...] EUR);
- (c) dobiček od posodobitve ([...] EUR);
- (d) odkupno vrednost najemnine za zemljišče po letu 2029 ([...] EUR po odbitku).

7.2.4 Ugotavljanje verjetnega finančnega učinka splošne pogodbe o upravljanju na družbo NEUWOGES

(129) Družba NEUWOGES je na podlagi splošne pogodbe o upravljanju odgovorna za upravljanje zadevnih stavb. V zameno za pravico do zadržanja vsega prihodka, ustvarjenega z oddajanjem stanovanj in poslovnih prostorov, mora družba NEUWOGES do zaključka posodobitve lastniku (družbi BAVARIA) plačevati vnaprej določen mesečni obrok zakupnine v višini [...] EUR, nato pa [...] EUR (oddelek 3 splošne pogodbe o upravljanju). Čas veljavnosti pogodbe je 30 let od zaključka posodobitve (oddelek 2.1). Mesečni obrok zakupnine se indeksira za [...] % letno (oddelek 4.2). Namen naslednje analize je ugotavljanje finančnega učinka splošne pogodbe o upravljanju na družbo NEUWOGES.

7.2.4.1 Ozadje (izračuni)

(130) Mesečni obrok zakupnine se je izračunal tako, da se je verjetno neto najemnina na m² in na mesec, znižana za stroške upravljanja in vzdrževanja ter ob upoštevanju tveganja izgube najemnine, pomnožila s številom m², ki so bili na voljo ⁽⁶⁹⁾. Osrednje predpostavke so torej verjetna neto najemnina na m² in na mesec ter verjetni stroški. V splošni pogodbi o upravljanju sta stranki predvideli neto najemnino v višini [...] EUR na m² po posodobitvi in stroške v višini [...] EUR na m², na tej podlagi pa je bil mesečni obrok zakupnine določen na [...] EUR na m² ⁽⁷⁰⁾.

(Povprečna najemnina/m² – stroški upravljanja – stroški vzdrževanja – tveganje izgube najemnine) × m² skupaj = mesečni obrok zakupnine

(EUR [...] – EUR [...] – EUR [...] – EUR [...]) × EUR [...] = EUR [...]

(131) Pri določanju posebnih parametrov, ki bili na koncu vključeni v splošno pogodbo o upravljanju, je imela družba NEUWOGES možnost izbire ⁽⁷¹⁾. Če bi določila drugačno višino najemnine ali višjo indeksacijo, bi lahko natanko določila svoje mesečne obroke v času veljavnosti pogodbe in ceno, ki bi jo dobila s prodajo ⁽⁷²⁾. Obstajala je torej neposredna povezava med prevzemom večjega ali manjšega tveganja pri določanju posameznega obroka zakupnine (npr. če bi določila drugačno višino najemnine, indeksacijo in stroške) in likvidnostnimi sredstvi, prejetimi v obliki prodajne cene. V drugem izračunu, ki ga je predložila družba BAVARIA in v katerem so predvideni indeksacija v višini 2,0 %, najemnina v višini [...] EUR in s tem obrok zakupnine v višini [...] EUR, bi na primer mesečni obrok zakupnine namesto [...] EUR znašal [...] EUR ⁽⁷³⁾. Nižja bi bila seveda tudi prodajna cena.

⁽⁶⁹⁾ Glej predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 1.

⁽⁷⁰⁾ Glej prejšnjo opombo.

⁽⁷¹⁾ Družba BAVARIA trdi, da je družba NEUWOGES sama izbrala zadevne parametre. Glej predložitev družbe BAVARIA z dne 22. aprila 2013, odstavek 23. Glej tudi dopis družbe NEUWOGES družbi BAVARIA z dne 6. maja 1997 (predložitev družbe BAVARIA z dne 18. junija 2012, Priloga 1a), v katerem je družba NEUWOGES od družbe BAVARIA zahtevala, naj pripravi pogodbi s 30-letno veljavnostjo, [...] odstotno indeksacijo obroka zakupnine in [...] odstotno preostalo vrednostjo.

⁽⁷²⁾ V tem okviru je treba opozoriti, da mesečni obrok zakupnine skupaj z letno indeksacijo (v tem primeru [...] % letno), časom veljavnosti pogodbe (v tem primeru 30 let) in preostalo vrednostjo stavb (v tem primeru [...] %) vplivajo na skupni obseg naložbe. To pomeni, da se pri izbiri nižje najemnine, višjih stroškov ali nižje indeksacije zmanjša skupna raven naložb. Ob nadaljnjem upoštevanju, da je prodajna cena neposredno povezana s skupnim obsegom naložb minus stroški posodobitve, stroški privatizacije in davki/pristojbine, je prodajna cena neposredno odvisna od višine najemnine, stroškov, indeksacije itd.

⁽⁷³⁾ Predložitev družbe BAVARIA z dne 18. junija 2012, Priloga 11.

7.2.4.2 Analiza finančnega učinka

Splošni premisleki

- (132) Pri ugotavljanju finančnega učinka splošne pogodbe o upravljanju na družbo NEUWOGES je treba upoštevati dva premisleka. Prvič, obrok zakupnine se je izračunal na podlagi m². Družba BAVARIA je po sklenitvi pogodbe prodala več stanovanj, zato se je zadevno število s prvotnih [...] m² spremenilo na [...] m² leta 1999, [...] m² leta 2000 in [...] m² leta 2001. Po letu 2001 je zadevno število ostalo enako, in sicer [...] m². Družba NEUWOGES je v svojih predložitvah za izračun predvidenih finančnih tokov uporabila postopno zmanjšano število m². Ker je pomemben le predhodni vidik, družba NEUWOGES skupnega števila m², na katerem je temeljil njen izračun, ne bi smela zmanjšati za število, ki ga je nato dejansko prodala, ampak za število, za katero je v začetku leta 1998 pričakovala, da se bo nato prodalo. V skladu s tem naslednja analiza ne bo temeljila na podatkih, uporabljenih v predložitvah družbe NEUWOGES; namesto tega se bodo uporabili podatki, ki jih je družba NEUWOGES vključila v svojo prvotno napoved dobička, v kateri je bilo predvideno postopno zmanjšanje z [...] m² na [...] m² do leta 2003. Drugič, da se določi finančni učinek pogodbe na družbo NEUWOGES, ki se je pričakoval ob sklenitvi pogodbe, je treba odšteti prihodnji prihodek in stroške ter v ta namen določiti diskontno stopnjo. Komisija v skladu s prvotnim dopisom in analizami denarnih tokov, ki jih je predložila družba NEUWOGES, predpostavlja, da diskontna stopnja znaša 5 % letno ⁽⁷⁴⁾.

Zanesljivost analiz denarnih tokov, ki jih je predložila družba NEUWOGES

- (133) Pred izvedbo neodvisne gospodarske analize splošne pogodbe o upravljanju je treba najprej predložiti pripombe o naknadnih analizah finančnih tokov, ki jih je predložila družba NEUWOGES in naj bi dokazovale, kakšen denarni tok bi skrben udeleženec v tržnem gospodarstvu pričakoval, da bo naknadno ustvarila splošna pogodba o upravljanju. Družba NEUWOGES trdi, da bi se za splošno pogodbo o upravljanju na podlagi realnih predhodnih predpostavk – kar naj bi bili po mnenju družbe NEUWOGES zvišanje najemnine za [...] % letno, indeksacija stroškov za [...] % letno in [...] -odstotni delež praznih stanovanj – predhodno pričakoval skupni negativni denarni tok v višini [...] EUR nominalno in [...] EUR po odbitku ⁽⁷⁵⁾. Družba NEUWOGES trdi tudi, da bi se za splošno pogodbo o upravljanju lahko le ob domnevno nerealnih predhodnih predpostavkah – zvišanje najemnine za [...] % letno, [...] -odstotni delež praznih stanovanj in nespremenljivi stroški – pričakovalo, da bo prinesla pozitivno vrednost v višini [...] EUR nominalno in [...] po odbitku ⁽⁷⁶⁾. Na tej podlagi družba NEUWOGES trdi, da je bilo predhodno jasno, da bi bilo treba najemnine višati za [...] % letno le zaradi kritja obroka zakupnine, ne bi pa bilo mogoče kriti višjih stroškov.
- (134) Glede tega je treba opozoriti, da predpostavke družbe NEUWOGES glede višine stroškov niso prepričljive (prvotna višina stroškov je enaka v vseh analizah, ki jih je preložila družba NEUWOGES). V izračunih, na katerih temelji splošna pogodba o upravljanju, kot je bila sklenjena, so predvideni skupni stroški (upravljanje, vzdrževanje, tveganje izgube najemnine) v višini približno [...] % najemnine. Nasprotno pa je v analizah denarnih tokov, ki jih je predložila družba NEUWOGES, predvidena prvotna višina stroškov (po posodobitvi) najmanj [...] % ([...] % za tveganje izgube najemnine, [...] % za upravljanje in vzdrževanje). Tudi če se precej višja izguba najemnine (z [...] % na [...] %) ne upošteva, je prisotno zvišanje drugih stroškov z [...] % na [...] % najemnine. Predložitve družbe NEUWOGES ne pojasnjujejo v zadostni meri, zakaj bi bilo to zvišanje potrebno. Nasprotno, družba NEUWOGES trdi, da je bila stopnja [...] % ([...] EUR na m²) verjetna za obdobje takoj po posodobitvi, vendar bi se v tem primeru vsako leto zvišala za [...] % ⁽⁷⁷⁾. Podobno je bila v cenitvi, ki jo je družba NEUWOGES naročila pred prodajo, predvidena skupna višina stroškov (vključno s tveganjem izgube najemnine ⁽⁷⁸⁾) v višini od [...] % do [...] % (cenitev iz leta 1997). Ker v cenitvi ni navedeno, kakšen odstotek je dodeljen izgubi najemnine, ni mogoče ugotoviti, kako se te osnovne predpostavke glede drugih stroškov razlikujejo od predpostavk družbe NEUWOGES. Tudi če bi se predvidevalo, da je cenitev iz leta 1997 temeljila na oceni tveganja izgube najemnine v višini [...] %, so drugi stroški, ki jih je predvidela družba NEUWOGES, višji. Ob upoštevanju navedenega analiz denarnih tokov, ki jih je predložila družba NEUWOGES, ni mogoče sprejeti in jih je treba popraviti na podlagi prvotnih stroškov v višini [...] %, brez tveganja izgube najemnine ⁽⁷⁹⁾.

⁽⁷⁴⁾ Referenčna diskontna stopnja, ki jo je Komisija določila za zadevno obdobje, znaša 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Ker je bila v sklepu o začetku postopka predpostavljena 5-odstotna diskontna stopnja in je družba NEUWOGES to stopnjo uporabila v svojih izračunih, se je Komisija odločila, da bo še naprej predpostavljala 5-odstotno diskontno stopnjo.

⁽⁷⁵⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 7.

⁽⁷⁶⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, Priloga 8(e).

⁽⁷⁷⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, str. 60.

⁽⁷⁸⁾ Glej oddelek 18 uredbe o vrednotenju zemljišč (*Wertermittlungsverordnung*) z dne 6. decembra 1988, BGBl. I, str. 2209.

⁽⁷⁹⁾ Komisija ugotavlja, da je družba NEUWOGES v svojih analizah denarnih tokov že indeksirala stroške za leto 1999. Vendar je Komisija stroške indeksirala šele od leta 2000 naprej. Izračuni stroškov so bili namreč izvedeni z upoštevanjem obdobja po posodobitvi, ki pa se je začelo leta 1999. Podobno je družba NEUWOGES v svoji predložitvi trdila, da je bila višina stroškov razumna takoj po posodobitvi, tj. leta 1999. Zato je primerneje, da se višanje stroškov upošteva šele od leta 2000 naprej.

- (135) Ob upoštevanju navedenega je treba nadalje pripomniti, da je trditev družbe NEUWOGES, da bi bilo treba le zaradi kritja višjih obrokov zakupnine zvišati najemnino za [...] %, napačna. Ker se obrok zakupnine izračuna kot odstotek prvotne skupne najemnine (v tem primeru [...] %), bi bilo mogoče z zvišanjem najemnine za [...] % kriti tako zvišanje obroka zakupnine kot zvišanje stroškov za [...] %. Če se stroški ne spreminjajo, bi manjše zvišanje najemnine že zadoščalo za kritje zvišanja obroka zakupnine. Dejansko bi ob predvidenem [...] -odstotnem tveganju izgube najemnine in drugih nespremenjenih stroških letno zvišanje najemnine za [...] % zadoščalo za kritje zvišanja obroka zakupnine. Z vsakim zvišanjem, ki bi presehalo navedeno, bi lahko družba NEUWOGES krila višanje stroškov ali imela dobiček.

Analiza finančnega učinka

- (136) Družba NEUWOGES je ob sklenitvi pogodbe sama izvedla analizo nominalnih denarnih tokov⁽⁸⁰⁾. V tej analizi je predvidela, da se bodo njeni stroški (upravljanje, vzdrževanje) zviševali za [...] % letno, da lahko vsaka tri leta zviša najemnino za [...] %, da lahko prenese [...] -odstotni delež praznih stanovanj in da bo [...] % stanovanj prodanih najemnikom. Na tej podlagi je družba NEUWOGES pričakovala, da bo s splošno pogodbo o upravljanju v 30-letni veljavnosti pogodbe ustvarila nominalni denarni tok v višini [...] EUR.
- (137) V formalnem postopku preiskave ni nič pokazalo na to, da bi bili ti izračuni narejeni na podlagi pričakovanj, za katera bi bilo znano, da so preveč optimistična. Predložen ni bil noben dokaz, da so predstavniki družbe NEUWOGES, ki so te podatke predložili odboru družbe NEUWOGES, to storili vedoč, da so napačni. Dejansko se zdi, da družba NEUWOGES ne trdi, da so njeni upravitelji zavestno sklenili neugoden posel iz političnih razlogov, ampak da je bila opravljena napačna ocena gospodarskih posledic (ki bi se jim v predložitvah družbe NEUWOGES udeležene v tržnem gospodarstvu izognil)⁽⁸¹⁾.
- (138) Kljub temu je treba proučiti, ali so bila ta pričakovanja takšna, da jih udeleženec v tržnem gospodarstvu pri odločitvi ne bi upošteval. V tem okviru je treba opozoriti, da družba NEUWOGES trdi, da bi udeleženec v tržnem gospodarstvu pričakoval zvišanje najemnine za le [...] % letno, tveganje izgube najemnine za [...] % ter zvišanje stroškov upravljanja in vzdrževanja za [...] %⁽⁸²⁾. Družba NEUWOGES na podlagi teh predpostavk trdi, da bi skupni denarni tok nominalno znašal [...] EUR, po odbitku pa [...] EUR, na kar bi najbolj vplivalo več kot sedemkratno povečanje izgube najemnine.

7.2.4.3 Pričakovanja na trgu

- (139) Najprej so navedeni dokumenti z informacijami o dejanskih pričakovanjih obeh strank v poslu. Zapisnik seje nadzornega odbora z dne 16. decembra 1997 dokazuje, da so bila po mnenju upraviteljev družbe NEUWOGES tveganja, prisotna v poslu, „sprejemljiva“⁽⁸³⁾. Na podlagi tega zapisnika je poleg tega jasno, da je družba NEUWOGES ukrepala na podlagi izračunov, v katerih je bilo predvideno zvišanje najemnine za [...] % vsaka tri leta, zvišanje stroškov (brez navedbe tveganja izgube najemnine) za [...] % in tveganje izgube najemnine v višini [...] %⁽⁸⁴⁾.
- (140) Družba NEUWOGES se je pred podpisom pogodb posvetovala z revizijsko družbo Nordrevision, ki je ocenila, da zvišanje najemnine za [...] % ustreza splošni stopnji inflacije, vendar tega verjetno ne bo mogoče doseči⁽⁸⁵⁾. Menila je tudi, da so bili prvotni stroški ob predpostavki popolne zasedenosti stanovanj razumni (izračuni so temeljili na oceni stroškov v višini [...] % najemnine), vendar je potrebna indeksacija navedenih stroškov v skladu z indeksacijo obroka zakupnine⁽⁸⁶⁾.
- (141) Družba BAVARIA je po drugi strani na podlagi pričakovanja, da se število prebivalcev v Neubrandenburgu ne bo spreminjalo (zaradi ustanovitve več velikih ponudnikov storitev)⁽⁸⁷⁾, in dobre lokacije stavb predvidevala, da se lahko pričakuje zelo nizek delež praznih stanovanj⁽⁸⁸⁾. Nadalje je predvidevala, da bi bilo najemnino mogoče zvišati v skladu z indeksacijo obrokov zakupnine⁽⁸⁹⁾.

⁽⁸⁰⁾ Glej predložitev št. 114/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 12. decembra 1997, Priloga 6.

⁽⁸¹⁾ Glej na primer predložitev družbe NEUWOGES z dne 5. novembra 2007, str. 4.

⁽⁸²⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 17. julija 2012, str. 61.

⁽⁸³⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 16. decembra 1997, str. 5.

⁽⁸⁴⁾ Glej predložitev št. 114/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 12. decembra 1997, Priloga 6.

⁽⁸⁵⁾ Dopis revizijske družbe Nordrevision družbi NEUWOGES z dne 20. novembra 1997 (predložitev družbe NEUWOGES z dne 25. aprila 2007, Priloga 13), str. 3.

⁽⁸⁶⁾ Glej prejšnjo opombo.

⁽⁸⁷⁾ Opozoriti je treba, da sta med letoma 1997/1998 mesto Neubrandenburg in dežela Mecklenburg-Vorpommern predvidevala, da se število prebivalcev ne bo spreminjalo. Glej predložitev Nemčije z dne 4. septembra 2007, str. 6.

⁽⁸⁸⁾ Predlagani sklep za sestanek odbora družbe BAVARIA za proizvode z dne 13. septembra 1997 (predložitev družbe BAVARIA z dne 22. aprila 2013, Priloga 15), str. 2.

⁽⁸⁹⁾ Glej prejšnjo opombo, str. 3.

- (142) Nazadnje je treba poudariti, da so v cenitvi nepremičnine, ki jo je družba NEUWOGES naročila pred prodajo, navedeni podatki o zadevnem pričakovanem razvoju dogodkov. V cenitvi iz leta 1997 so bili predvideni stroški med [...] % in [...] %, ni pa bilo navedeno, kakšen odstotek je dodeljen tveganju izgube najemnine ⁽⁹⁰⁾.

7.2.4.4 Ocena

Stroški upravljanja

- (143) Prvič, pričakovanja glede stroškov upravljanja in vzdrževanja se glede njihove prvotne višine ([...] EUR na m² ali [...] % najemnine) in pričakovanega zvišanja ([...] % letno) zdijo razumni. Glede prvotne višine stroškov ta ugotovitev temelji na trditvi družbe NEUWOGES, da so bili ti stroški vsaj za obdobje takoj po posodobitvi določeni dovolj visoko. Drugič, v študiji družbe Pestel je navedeno, da bi leta 1997 stroški upravljanja in vzdrževanja povprečno znašali [...] EUR na m², kar je [...] EUR manj od stroškov, kot so bili določeni v poslu prodaje in povratnega zakupa ⁽⁹¹⁾. Stroški, predvideni v cenitvi strokovnjaka, so bili prav tako v tem razponu. Zvišanje teh stroškov je bilo vsekakor mogoče pričakovati, vendar se zdi, da je bilo predvideno zvišanje za [...] % letno razumno in celo nekoliko previdno. Revizijska družba Nordrevision je predlagala, da se takšna indeksacija stroškov upravljanja ohrani le v skladu z indeksacijo obroka zakupnine, tj. z letnim zvišanjem za [...] %, kar je nižje od zvišanja, ki ga je dejansko predvidela družba NEUWOGES. Po naključju družba NEUWOGES sedaj ravno za indeksacijo za [...] % trdi, da bi jo bilo mogoče razumno pričakovati, kar dokazuje, da [...] % letno ni bilo nerazumno nizko.

Tveganje izgube najemnine

- (144) Glede tveganja izgube najemnine ni bilo nerazumno pričakovati splošno izgubo višine najemnine za [...] %. Najprej je treba opozoriti, da se revizijski družbi Nordrevision v njenih ocenah pogodb ta višina ni zdela vprašljiva, čeprav je izrazila druge pomisleke o splošnih gospodarskih razmerah in nepremičninskem trgu v Neubrandenburgu ⁽⁹²⁾. Drugič, v cenitvi iz leta 1997 sicer ni navedeno predvideno tveganje izgube najemnine, vendar očitno niso predvidena znatno višja tveganja izgube najemnine ⁽⁹³⁾.
- (145) Iz dokumentacije internega postopka odločanja družbe BAVARIA je razvidno, da je družba BAVARIA zaradi ustanovitve več velikih ponudnikov storitev v Neubrandenburgu predvidevala, da se število prebivalcev mesta ne bo spreminjalo in da se bo po posodobitvi lahko oddala večina zadevnih stanovanj. Dejansko sta po trditvah družbe NEUWOGES med letoma 1997 in 1998 mesto Neubrandenburg in dežela Mecklenburg-Vorpommern predvidela, da se število prebivalcev in prihodki ne bodo zmanjševali.
- (146) Prezreti se ne sme tudi dejstva, da je uprava družbe NEUWOGES, ki je vodila podjetje, ki je imelo v lasti več kot 30 % stanovanj v Neubrandenburgu in je torej dobro poznalo lokalni nepremičninski trg, tveganja, ki so bila prisotna pri poslu prodaje in povratnega zakupa, ocenila za sprejemljiva in pri svojih napovedih upoštevala tveganje izgube najemnine v višini [...] %. Ni jasno, zakaj bi ti strokovnjaki na lokalnem nepremičninskem trgu pri svojih izračunih upoštevali to predpostavko, če je bila tako nerazumno nizka, kot zdaj trdi družba NEUWOGES.
- (147) Hkrati je treba upoštevati dokumentacijo, ki jo je družba NEUWOGES predložila v zvezi z vprašanjem, ali bi skrben udeleženec na zadevnem nepremičninskem trgu (montažni stanovanjski bloki v Vzhodni Nemčiji) pričakoval višji delež praznih stanovanj, če je bila zadevna dokumentacija pripravljena pred sklenitvijo posla prodaje in povratnega zakupa. Od vseh predloženih študij je bila le študija družbe Pestel pripravljena pred sklenitvijo zadevnih pogodb. V tem okviru je treba spomniti, da se študija družbe Pestel nanaša na Vzhodno Nemčijo v celoti in ne upošteva posebnih lokalnih pogojev v Neubrandenburgu, zaradi česar je omejena njena dokazna vrednost v zadevnem okviru. V študiji je poudarjenih nekaj splošnih težav na nepremičninskem trgu Vzhodne Nemčije, vendar sama študija ne zadošča za ugotovitev, da udeleženec v tržnem gospodarstvu pri odločanju glede naložbe ne bi upošteval predvidenega tveganja izgube najemnine v višini [...] %.

⁽⁹⁰⁾ Glej predložitev družbe NEUWOGES z dne 5. novembra 2007, prilogi 1 in 5.

⁽⁹¹⁾ Študija družbe Pestel, str. 62.

⁽⁹²⁾ Dopis revizijske družbe Nordrevision družbi NEUWOGES z dne 20. novembra 1997 (predložitev družbe NEUWOGES z dne 25. aprila 2007, Priloga 13), str. 3.

⁽⁹³⁾ Opozoriti je treba, da bi, če bi bilo v cenitvi iz leta 1997 predvideno višje tveganje izgube najemnine, to pomenilo tudi, da so predvideni ustrezno nižji stroški upravljanja in vzdrževanja.

Najemnina

- (148) Glede najemnine je treba najprej spomniti, da družba NEUWOGES ni trdila, da so bile pričakovane najemnine po posodobitvi določene previsoko. Namesto tega trdi, da jih ni bilo mogoče zvišati v skladu s pričakovanji. Ob upoštevanju ugotovitve deželnega sodišča v Rostocku, da je bila povprečna najemnina v višini [...] EUR na m², na kateri temelji splošna pogodba o upravljanju, v razponu iz veljavne preglednice z najemninami⁽⁹⁴⁾, je mogoče ugotoviti, da je bila prvotna povprečna višina najemnine določena realno.
- (149) Glede indeksacije dogovorjenega obroka zakupnine nič neposredno ne kaže na to, kakšno povprečno zvišanje najemnine je bilo na splošno pričakovano leta 1998. Revizijska družba Nordrevision je pripomnila le, da je prvotno določenih [...] % letno ustrezalo splošni stopnji inflacije, vendar je v Neubrandenburgu verjetno ne bi bilo mogoče doseči⁽⁹⁵⁾. Dejstvo, da se je družba NEUWOGES nazadnje strinjala z indeksacijo za „le“ [...] % in pričakovala, da bo lahko vsake tri leta najemnino zvišala za [...] % (ali [...] % letno), kaže na to, da je upoštevala to opozorilo. V cenitvah ni bilo izrecno izraženo nobeno pričakovanje glede zvišanj najemnin v prihodnosti. Kljub temu je treba opozoriti, da v cenitvah niso bile navedene izrecne predpostavke o gibanju inflacije in najemnine, vendar vključujeta temeljno predpostavko, da se bo zvišanje najemnine približalo splošni inflaciji (ki je v prejšnjih desetletjih znašala približno 3,5 %) ⁽⁹⁶⁾. Deželno sodišče v Rostocku je menilo, da je bila indeksacija upravičena ob upoštevanju povprečne letne 3,52-odstotne stopnje inflacije v 28 letih pred sklenitvijo pogodb⁽⁹⁷⁾. Nadalje je ugotovilo, da je gibanje najemnin v 30-letnem obdobju očitno težko predvideti, vendar ne more predvidevati, da se lahko pričakuje jasno nesorazmerje med indeksacijo obroka zakupnine in gibanja višine najemnine.
- (150) Študija družbe Pestel, ki jo je predložila družba NEUWOGES, ne zagotavlja nobenih podatkov o dejanskih pričakovanih udeležencih na nepremičninskem trgu Vzhodne Nemčije in ne vsebuje nobenih posebnih podatkov o Neubrandenburgu. Kljub temu kaže na morebitno težaven trg v Vzhodni Nemčiji. Vendar ob upoštevanju ostalih dokazov ne dokazuje, da je bilo strinjanje z indeksacijo obrokov zakupnine za [...] % letno in pričakovanje glede uvedbe zvišanja najemnin za [...] % letno nerazumno.

Čas veljavnosti

- (151) Glede časa veljavnosti pogodbe je deželno sodišče v Rostocku menilo, da je za nekatere zakupne pogodbe značilen dolg čas veljavnosti (do 30 let) in da zadevna pogodba ni nujno neobičajna⁽⁹⁸⁾. Zaradi 30-letne veljavnosti so bila seveda prisotna nekatera tveganja, vendar je to pomenilo tudi možnost rednega dobička in visoko zanesljivost glede stroškov. Poleg tega je daljši čas veljavnosti pomenil tudi, da so bili mesečni obroki zakupnine, potrebni zaradi povračila za naložbo kupcu, nižji ali pa da je bila prodajna cena višja, obroki zakupnine pa enaki, kot če bi se izbral krajši čas veljavnosti⁽⁹⁹⁾. Ob upoštevanju navedenega se 30-letna veljavnost pogodbe ne zdi nerazumna.

7.2.4.5 Sklepna ugotovitev

- (152) Na podlagi teh premislekov se zdi, da se za pričakovanja, ki jih je družba NEUWOGES izrazila v svojem prvotnem izračunu, ne more trditi, da so bila nerazumna. V skladu s tem je bilo ob upoštevanju predloženih dokazov razumno, da je družba NEUWOGES pričakovala, da bo v okviru splošne pogodbe o upravljanju ustvarila dobiček. Če se nominalni pričakovani dobiček za zadevno obdobje (začetek leta 1998) odbije, se izkaže, da je družba NEUWOGES ukrepala na podlagi predpostavke, da je odkupna vrednost splošne pogodbe o upravljanju znašala [...] EUR.

7.2.5 Splošna ocena

- (153) Ker je Komisija že ugotovila, da zakupna in prodajna pogodba ter splošna pogodba o upravljanju sestavljata en sam celovit posel, je treba odkupni vrednosti obeh pogodb sešteti, da se ugotovi skupna vrednost posla za družbo NEUWOGES. Skratka, družba NEUWOGES je lahko na podlagi pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa pričakovala naslednje koristi:

(a) plačilo v gotovini, ki ga je plačala družba BAVARIA ([...] EUR);

(b) pristojbino za prizadevanja za privatizacijo ([...] EUR);

⁽⁹⁴⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 19–20.

⁽⁹⁵⁾ Dopis revizijske družbe Nordrevision družbi NEUWOGES z dne 20. novembra 1997 (predložitev družbe NEUWOGES z dne 25. aprila 2007, Priloga 13), str. 3.

⁽⁹⁶⁾ Nasprotno, kadar se pričakuje, da se bo najemnina višala počasneje od splošne inflacije, in sicer zaradi pogodb o neindeksirani najemnini ali gibanja na trgu, je splošna praksa, da se zvišajo obresti na nepremičnino (*Liegenschaftszins*) za maržo, ki izraža pričakovano razliko med zvišanjem najemnine in inflacijo.

⁽⁹⁷⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 20.

⁽⁹⁸⁾ Sodba deželnega sodišča v Rostocku, str. 19.

⁽⁹⁹⁾ Prvotna obrestna mera pri zakupu bi pri na primer 20-letni namesto 30-letni veljavnosti pogodbe namesto [...] % znašala [...] %.

(c) dobiček od posodobitve ([...] EUR);

(d) odkupno vrednost najemnine za zemljišče po letu 2029 ([...] EUR po odbitku).

(154) Poleg tega se je predvidevalo (kot je bilo ugotovljeno v oddelku 7.2.4), da je imela splošna pogodba o upravljanju na podlagi razumnih pričakovanj družbe NEUWOGES diskontirano odkupno vrednost v višini [...] EUR. Posel prodaje in povratnega zakupa je bil torej za družbo NEUWOGES skupno vreden [...] EUR.

7.3 PRIMERJAVA Z DRUGIMI POSLOVNIMI MOŽNOSTMI

(155) Da se ugotovi, ali je bila odločitev družbe NEUWOGES glede sklenitve posla prodaje in povratnega zakupa in okviru ekonomskega ravnanja, za katerega bi se razumen udeleženec v tržnem gospodarstvu razumno odločil, je treba vrednost navedenega posla primerjati z drugimi poslovnimi možnostmi. Če je imela družba NEUWOGES na voljo možnost, ki je bila gospodarsko ugodnejša, za odločitev glede sklenitve posla prodaje in povratnega zakupa ni mogoče ugotoviti, da bi jo udeleženec v tržnem gospodarstvu sprejel.

(156) V tem okviru je treba opozoriti, da oddaja stanovanj brez predhodne posodobitve ali rušenje stavb ne bi bili primerni poslovni možnosti. Prvič, oddaja stanovanj brez posodobitve bi prinesla omejen prihodek, pri čemer je bilo jasno, da bi bile neposodobljene stavbe bolj prazne od posodobljenih stavb⁽¹⁰⁰⁾. Zato ni trdne osnove za ugotovitev, da bi se lahko pričakovalo, da bo dobiček od nadaljnjega oddajanja neposodobljenih stavb presegel dobiček na podlagi posla prodaje in povratnega zakupa. Podobno tudi rušenje ne bi prineslo prihodkov, ampak bi nastali stroški rušenja. Zato tudi rušenje v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) ni bila primerna možnost.

7.3.1 Možnost financiranja s posojilom

(157) Prva možnost, ki bi jo bilo treba proučiti, bi bilo financiranje s posojilom. Če bi družba NEUWOGES posodobitev zadevnih stavb financirala prek posojila, bi lahko prejela nekaj istega dobička, kot ga je prejela s poslom prodaje in povratnega zakupa. Lahko bi oddajala posodobljene stavbe in s tem ustvarila dober tok prihodkov. Poleg tega bi v nasprotju z njenim položajem na podlagi posla prodaje in povratnega zakupa ostala lastnik stavb.

(158) Vendar je jasno tudi, da bi bili pri financiranju s posojilom prisotni nekateri negativni učinki. Prvič, družba NEUWOGES bi morala 30 % obsega naložbe zagotoviti z lastnim kapitalom, saj je menila, da mora ohraniti 30-odstotni kapitalski količnik⁽¹⁰¹⁾. Konec leta 1997 je nadzorni odbor družbe NEUWOGES razpravljal o znižanju kapitalskega količnika, da bi spodbudil več naložb. Vendar je uprava ta predlog zavrnila kot neizvedljivega z gospodarskega vidika, saj bi bila posledica nesprejemljiva stopnja zadolženosti⁽¹⁰²⁾. Uprava je pojasnila, da znižanje kapitalskega količnika s 30 % na 25 % ne bi bilo izvedljivo (stopnja zadolženosti)⁽¹⁰³⁾. Brukhard Räuber, član nadzornega odbora družbe NEUWOGES, je nadalje trdil, da bi bilo znižanje kapitalskega količnika z vidika poslovne ekonomije nesprejemljivo. Izvajati je bilo treba zaveze družbe⁽¹⁰⁴⁾. Da bi se financirala naložba v posodobitev v višini [...] EUR, bi morala družba NEUWOGES torej prispevati [...] EUR lastnega kapitala. Ni zelo verjetno, da je bil ta znesek lastnega kapitala takoj na voljo. Iz zapisnika seje nadzornega odbora je razvidno, da je možni skupni obseg naložb v letu 1998 (vključno s posojili) znašal približno [...] EUR, ta znesek pa je že bil namenjen za druge projekte⁽¹⁰⁵⁾. Zato je jasno, da bi lahko družba NEUWOGES za financiranje posodobitve vzela posojilo le, če bi opustila druge projekte.

(159) V nasprotju s financiranjem s posojilom je bila prednost posla prodaje in povratnega zakupa ta, da družbi NEUWOGES ni bilo treba vlagati lastnega kapitala, poleg popolnega financiranja posodobitve stavb pa je prejela tudi sveža likvidnostna sredstva.

(160) Ob upoštevanju vseh teh premislekov ni mogoče trditi, kot je bilo ugotovljeno, da bi bila posodobitev, financirana s posojilom, na voljo ali pa bi bila za družbo NEUWOGES ugodnejša kot posel z družbo BAVARIA. Dejstvo, da družba NEUWOGES verjetno ne bi imela lastnega kapitala, potrebnega za pridobitev posojila, in da bi dodatna likvidnostna sredstva lahko uporabila za financiranje drugih naložb, kaže na ugotovitev, da je bila odločitev za posel prodaje in povratnega zakupa namesto za financiranje s posojilom razumna.

⁽¹⁰⁰⁾ Glej na primer cenitev GA 22b/07 (predložitev družbe NEUWOGES z dne 5. novembra 2007, Priloga 5), str. 19: „Če se bo stavba zakupila dolgoročno, je nujno treba izvesti posodobitev in popravila. [...] Zlasti neposodobljene stavbe običajno ostanejo prazne.“

⁽¹⁰¹⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 16. decembra 1997, str. 3.

⁽¹⁰²⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 16. decembra 1997, str. 3.

⁽¹⁰³⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 16. decembra 1997, str. 3.

⁽¹⁰⁴⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 16. decembra 1997, str. 2.

⁽¹⁰⁵⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 30. oktobra 1997, str. 3.

7.3.2 Možnost glede neposredne prodaje

- (161) Druga resna možnost bi bila neposredna prodaja stavb in zemljišča. Glavno vprašanje je, ali bi bila takšna prodaja ugodnejša.

7.3.2.1 Ocena ob upoštevanju cenitev iz let 1997 in 2007

- (162) Pri poskusu primerjave vrednosti posla prodaje in povratnega zakupa za družbo NEUWOGES ter koristi, ki bi jih lahko pridobila z neposredno prodajo, je glavno vprašanje, kakšno ceno bi lahko družba NEUWOGES dosegla pri „običajni“ prodaji. V tem okviru sta pomembni cenitvi iz let 1997 in 2007.
- (163) Družba NEUWOGES je obe študiji naročila zaradi ocene vrednosti zadevne nepremičnine (stavb in zemljišča) leta 1997. Eno študijo je izvedel strokovnjak družbe leta 1997, drugo pa naknadno neodvisni strokovnjak leta 2007. V cenitvi iz leta 1997 je bila vrednost ocenjena na [...] EUR, v študiji iz leta 2007 pa na [...] EUR⁽¹⁰⁶⁾. V obeh študijah so bili ločeno ocenjeni stavbe (cenitev iz leta 1997: [...] EUR; cenitev iz leta 2007: [...] EUR) in zemljišče (cenitev iz leta 1997: [...] EUR; cenitev iz leta 2007: [...] EUR). Obe študiji temeljita na dejansko enaki metodologiji, tj. metodi bruto najemnine (*Ertragswertverfahren*).
- (164) Ker je bila cenitev iz leta 2007 pripravljena šele po izvedbi posla prodaje in povratnega zakupa, Komisija meni, da je ni mogoče uporabiti pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine leta 1997, kot je bila družbi NEUWOGES znana v zadevnem obdobju. Družba NEUWOGES se takrat na podlagi naknadne cenitve iz leta 2007 ne bi mogla odločiti, ali bi sklenila posel prodaje in povratnega zakupa z družbo BAVARIA.
- (165) Komisija hkrati meni, da cenitev iz leta 1997 ni zanesljiv pokazatelj vrednosti nepremičnine leta 1997, kot je bilo znano družbi NEUWOGES v zadevnem času, saj se je v okviru formalnega postopka preiskave ugotovilo, da se je uprava družbe NEUWOGES dobro zavedala nezanesljivosti cenitve v obdobju, v katerem je sklenila pogodbi v preiskavi. Na to kažejo naslednje ugotovitve:

(a) Najemnina

V cenitvi iz leta 1997 je predvidena višina najemnine od [...] EUR do [...] EUR na m². Hkrati so bile v prvi preglednici z najemninami za mesto Neubrandenburg, ki je veljala od 1. januarja 1998 naprej in je temeljila na podatkih iz leta 1997, navedene povprečne višine najemnine za posodobljena stanovanja od 3,90 EUR do 4,38 EUR na m². Družba NEUWOGES bi kot velika nepremičninska družba, dejavna v Neubrandenburgu, morala biti seznanjena s povprečnimi višinami najemnin v mestu, zato bi morala nepremičnino oceniti na podlagi teh podatkov. Dejansko je bila v zakupni in prodajni pogodbi za obdobje po posodobitvi (tj. od leta 1999 naprej in s tem dve leti pozneje kot podatki, na katerih je temeljila prva preglednica z najemninami) predvidena povprečna najemnina v višini [...] EUR na m². Ta podatek je bil v skladu s preglednico z najemninami.

(b) Stroški posodobitve

V cenitvi iz leta 1997, ki je bila izvedena spomladi leta 1997, so bili predvideni skupni stroški posodobitve v višini [...] EUR, vendar je uprava družbe NEUWOGES v dopisu družbi BAVARIA, ki je bil sestavljen v istem obdobju (marca 1997), navedla, da je stroške posodobitve ocenila na [...] EUR. Zato je jasno, da se je družba NEUWOGES dobro zavedala, da so bili v cenitvi iz leta 1997 potrebni stroški posodobitve zelo podcenjeni. Pavšalni znesek za posodobitev nepremičnine, za katerega sta se dogovorili družba BAVARIA in odvisna družba družbe NEUWOGES, tj. družba BRG, je bil znatno višji ([...] EUR), kar dokazuje, da je družba NEUWOGES ob sklenitvi pogodb z družbo BAVARIA vedela, da so bili v cenitvi iz leta 1997 stroški posodobitve podcenjeni za skoraj 10 milijonov EUR.

(c) Preostala življenjska doba

V cenitvi iz leta 1997 je bila ob upoštevanju predvidene posodobitve preostala življenjska doba ocenjena med 55 in 70 let. V tem okviru je treba opozoriti, da nizko ocenjeni stroški posodobitve v cenitvi iz leta 1997 niso v skladu s predpostavko, da bo posodobitev znatno podaljšala gospodarsko življenjsko dobo stavb.

⁽¹⁰⁶⁾ Predložitev družbe NEUWOGES z dne 5. novembra 2007, prilogi 2 in 6.

(d) Vrednost zemljišča

Opozoriti je treba, da se v cenitvi iz leta 1997 pri vrednotenju zadevnega zemljišča niso upoštevali dejavniki, ki zmanjšajo vrednost (upoštevali pa so se v cenitvi iz leta 2007). Taki dejavniki vključujejo obstoječo infrastrukturo, ki je ni mogoče preseliti ali odstraniti (kanalizacija, cevi), in dejstvo, da je bila oblika zemljišča neugodna. Ti dejavniki običajno znižajo vrednost zemljišča. Družba NEUWOGES je morala biti kot lastnik zemljišča s temi dejavniki seznanjena in je torej morala vedeti, da je bila v cenitvi iz leta 1997 vrednost zemljišča precenjena.

- (166) Družba NEUWOGES se je torej očitno zavedala, da so bile nekatere ključne predpostavke, na katerih je temeljila cenitev iz leta 1997, zlasti glede stroškov posodobitve, nezanesljive. Komisija zato ugotavlja, da cenitev iz leta 1997 ni zanesljiv pokazatelj vrednosti zemljišča leta 1997, kot je bila družbi NEUWOGES znana v zadevnem času.
- (167) Hkrati Komisija meni, da bi bila na podlagi informacij, ki so bili družbi NEUWOGES na voljo v zadevnem času, predhodna ocena vrednosti nepremičnine, ki bi jo udeleženelec v tržnem gospodarstvu v položaju družbe NEUWOGES morda razumno dosegel, verjetno zelo podobna oceni iz naknadne cenitve iz leta 2007. Kot v primeru naknadne cenitve iz leta 2007 bi udeleženelec v tržnem gospodarstvu v položaju družbe NEUWOGES pri svojih predhodnih pričakovanjih glede najemnine, ki bi jo bilo mogoče doseči, upošteval zadevno preglednico z najemninami, za stroške posodobitve bi ocenil, da so bližje stroškom, za katere sta se dogovorili družbi BAVARIA in BRG, vrednost zemljišča pa bi prilagodil z upoštevanjem njemu poznanih dejavnikov, ki znižajo vrednost. Poleg tega bi udeleženelec v tržnem gospodarstvu skrbno ocenil preostalo življenjsko dobo ob upoštevanju predvidene posodobitve in podatkov za primerjavo (kot je bilo storjeno v cenitvi iz leta 2007), zato je mogoče razumno ugotoviti, da bi cenitev, ki bi jo izvedel udeleženelec v tržnem gospodarstvu v položaju družbe NEUWOGES, temeljila na ocenah preostale življenjske dobe, podobnih ocenam iz naknadne cenitve iz leta 2007.
- (168) Komisija zato meni, da bi udeleženelec v tržnem gospodarstvu v položaju družbe NEUWOGES vrednost nepremičnine pred sklenitvijo posla prodaje in povratnega zakupa razumno ocenil na približno [...] EUR (kot v cenitvi iz leta 2007).

7.3.2.2 Primerjava neposredne prodaje ter prodaje in povratnega zakupa

- (169) Skupna vrednost posla prodaje in povratnega zakupa za družbo NEUWOGES je bila torej [...] EUR. Nasprotno je zgornja analiza pokazala, da bi morala družba NEUWOGES realno predvideti vrednost nepremičnine v višini [...] EUR, kar je bilo le za [...] % več od vrednosti posla prodaje in povratnega zakupa. Vendar ta majhna razlika ne pomeni, da bi udeleženelec v tržnem gospodarstvu izbral možnost neposredne prodaje:
- (a) Prvič, upoštevati je treba, da je bila zadevna možnost neposredne prodaje povezana z neposredno prodajo stavb in zemljišča, družba BAVARIA pa je kupila le stavbe in pridobila pravico do zakupa zemljišča za 75 let. Zemljišče samo po sebi je ostalo v lasti družbe NEUWOGES. Slednja je vrednost zemljišča ocenila na [...] EUR (kot v cenitvi iz leta 2007). Čeprav je težko natančno oceniti vrednost, ki jo je družba NEUWOGES pridobila z zakupom zemljišča namesto z njegovo prodajo, je treba iz tega sklepati, da je nekoliko nižja cena posla, ker je družba NEUWOGES ohranila lastništvo nad zemljiščem, upravičena.
- (b) Drugič, ugotoviti je treba, da obstaja nekaj pomislekov, ali bi bilo ceno, ki bi jo podal udeleženelec v tržnem gospodarstvu v položaju družbe NEUWOGES, dejansko mogoče doseči. Edina dejanska ponudba za odkup, glede katere je družba NEUWOGES predložila informacije, je bila ponudba družbe Felske Immobilien, ki naj bi ponudila ceno [...] EUR na m², kar pomeni skupno nakupno ceno v višini [...] EUR⁽¹⁰⁷⁾. Ta ponudba je bila za več kot 1 milijon EUR nižja od cene, kot bi jo ocenil udeleženelec v tržnem gospodarstvu v položaju družbe NEUWOGES.
- (c) Tretjič, družba NEUWOGES je pri oceni dobička, ki ga je pričakovala na podlagi splošne pogodbe o upravljanju, napačno izračunala dobiček le do vključno leta 2027. Ker je bil čas veljavnosti splošne pogodbe o upravljanju 30 let od konca posodobitve (tj. 30 let od začetka leta 1999), bi moral biti v izračun vključen dobiček do vključno leta 2028. S takim popravkom ocene bi bila vrednost posla prodaje in povratnega zakupa višja.

⁽¹⁰⁷⁾ Predložitev št. 97/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 17. aprila 1997, str. 3.

(d) Pri izračunu odkupne vrednosti prihodnjih plačil najemnine za zemljišče, ki bi jih družba BAVARIA plačala družbi NEUWOGES, se je zaradi poenostavitve predvidelo, da se življenjski stroški ne bi spreminjali in da obrokov zato ne bo treba prilagoditi. Vendar je bolj realno predvidevanje, da se bodo življenjski stroški na splošno dvignili, s čimer bodo obroki, ki jih bo treba plačati v prihodnosti, verjetno višji od predvidenih. S tem bi se prav tako zvišala vrednost pogodbe.

(170) Ob upoštevanju teh premislekov je treba ugotoviti, da je bilo dajanje prednosti poslu prodaje in povratnega zakupa namesto neposredni prodaji gospodarsko razumno.

7.3.3 Sklepna ugotovitev

(171) Po primerjavi vrednosti posla prodaje in povratnega zakupa za družbo NEUWOGES z vrednostjo morebitnih drugih ukrepov je treba ugotoviti, da bi tak posel sklenil tudi udeleženec v tržnem gospodarstvu.

7.4 PRIMERJALNA ANALIZA

(172) Po ugotovitvi, da je posel prodaje in povratnega zakupa namesto drugih možnosti tista izbira, za katero se bi razumno odločil udeleženec v tržnem gospodarstvu, je Komisija kot previdnostni ukrep proučila tudi, ali je bil posel v skladu z drugimi pogodbami, zabeleženimi v zadevnem času na zadevnem trgu, in ali bi lahko kakšne druge navedbe nasprotovale ugotovitvi Komisije, da je bil posel prodaje in povratnega zakupa v skladu z načelom ravnanja udeleženca v tržnem gospodarstvu.

(173) Razpoložljive informacije o primerljivih poslih se nanašajo na dogovore o prodaji in povratnem zakupu, ki jih je družba BAVARIA sklenila ob približno istem času, kot se je sprejel ukrep. Te pogodbe lahko pokažejo, ali je bil zadevni posel prodaje in povratnega zakupa takšne vrste, da so ga izbrali tudi drugi udeleženci na trgu, vključno z zasebnimi podjetji, kar bi kazalo na skladnost s trgom (oddelek 7.4.1). Poleg tega lahko omejen postopek za zbiranje ponudb, ki ga je izvedla družba NEUWOGES, in primerjava z drugimi finančnimi posli nekoliko pojasnita skladnost zadevnega posla s trgom (oddelka 7.4.2 in 7.4.3).

7.4.1 Pogodbe za primerjavo

(174) Za primerjavo so bile predložene pogodbe, povezane s tremi primerljivimi posli ([...]). Vendar sta bili le pogodbi z [...] in [...] sklenjeni ob približno istem času kot posel prodaje in povratnega zakupa med družbama BAVARIA in NEUWOGES ter se torej lahko upoštevata. Najprej je treba opozoriti, da se od zadevnega posla oba posla razlikujeta glede časa veljavnosti, indeksacije vnaprej določenega obroka zakupnine in posodobitve. Družba NEUWOGES navaja zlasti razliko v stopnji indeksacije ([...]: 1,5 % letno; [...]: prilagoditve na spremembe življenjskih stroškov), da bi dokazala, da nekatere določbe splošne pogodbe o upravljanju v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) niso bile običajna tržna praksa.

(175) Družba BAVARIA navaja, da sta bila posla z [...] in [...] primera izvajanja njegovega „nepremičninskega modela zakupa“⁽¹⁰⁸⁾, kar pomeni, da so bile določbe teh pogodb oblikovane na podlagi izračunov, podobnih tistim, na katerih je temeljil posel prodaje in povratnega zakupa, ki sta ga sklenili družbi NEUWOGES in BAVARIA.

(176) Kot je bilo že obravnavano (glej uvodno izjavo 131), naj bi imela družba NEUWOGES možnost, da v okviru modela zakupa, ki ga je ponujala družba BAVARIA, sama izbere parametre pogodbe. To pomeni, da bi lahko družba NEUWOGES izbrala nižjo indeksacijo ali višji odbitek za stroške. Zaradi tega bi bilo seveda vnaprejšnje gotovinsko plačilo nižje. Predvideva se lahko, da to velja tudi za [...] in [...].

(177) Ker naj bi imeli pogodbeni partnerji v okviru modela, ki ga je ponujala družba BAVARIA, možnost izbire natančnih parametrov svojega posla, se za skladnost posla prodaje in povratnega zakupa med družbama NEUWOGES in BAVARIA s trgom ne zdi bistveno vprašanje, ali so bili parametri, ki jih je izbrala družba NEUWOGES, enaki parametrom, ki sta jih izbrali stranki v poslih z [...] in [...]. Te izbire so bile le strateške poslovne odločitve sodelujočih strank. Pomembneje je dejstvo, da so vsi ti posli temeljili na istem modelu posla.

(178) Če pogodbi z [...] in [...] temeljita na istem osnovnem modelu izračuna, kar ob upoštevanju razpoložljivih informacij ni vprašljivo, kažeta tudi na skladnost modela posla, na katerem temelji posel z družbo NEUWOGES, s trgom. V tem okviru je pomembno, da so „nepremičninski model zakupa“ očitno izbrala javna ([...]) in zasebna ([...]) podjetja, ponujen pa je bil podjetjem, ki so želela pridobiti odpis dolga na podlagi zakona o odpisu podedovanega dolga, in strankam, za katere se določbe navedenega zakona niso uporabljale.

⁽¹⁰⁸⁾ Predložitev Nemčije z dne 11. julija 2008, str. 10–11.

7.4.2 Postopek za zbiranje ponudb

7.4.2.1 Oz a d j e

- (179) Kot je bilo že navedeno, družba NEUWOGES ni izvedla popolnega, odprtega, preglednega, brezpogojnega in nediskriminatornega razpisa za privatizacijo stavb, ki jih je na koncu kupila družba BAVARIA. Vendar je družba NEUWOGES na začetku zbrala ponudbe 72 morebitnih kupcev. Družba NEUWOGES trdi, da je prejemnike izbrala več ali manj naključno in da se izbor ne more šteti za reprezentativnega za celoten trg. Nadaljnji stiki so potekali po tem, ko so se poslali ti prvotni pozivi za prijavo interesa, med drugim z družbo BAVARIA, ki ni bila med prejemniki prvotnega dopisa.

7.4.2.2 Izid postopka za zbiranje ponudb

- (180) Od neznanega števila prejetih ponudb se jih je pet štelo za „uporabne“⁽¹⁰⁹⁾. Dve od teh sta bili kljub temu zavrnjeni, ker morebitna kupca nista mogla predložiti popolne ponudbe „zaradi časovne omejitve“. Dve sta bili zavrnjeni iz gospodarskih razlogov. Peta ponudba, tj. ponudba družbe Felske Immobilien, je bila zavrnjena, ker je bila ponujena cena pre nizka (družba Felske je ponudila [...] EUR na m², kar pomeni skupno nakupno ceno v višini [...] EUR). Poleg teh petih ponudb so bile podane še tri ponudbe, in sicer od družbe BAVARIA in dveh drugih nepovabljenih ponudnikov. Pogajanja so se začela tudi z enim od drugih dveh nepovabljenih ponudnikov, vendar je bila ta ponudba na koncu zavrnjena iz nedoločenih gospodarskih razlogov⁽¹¹⁰⁾.
- (181) Po zaključku končnih pogajanj je moral odbor družbe NEUWOGES odobriti pogodbi. Uprava je pri predložitvi pogodb odboru trdila, da višje prodajne cene ni bilo mogoče doseči, saj sta se pogodbi nanašali le na zakup zemljišča (namesto na neposredno prodajo), družba BRG bi se najela za izvedbo posodobitve in družba NEUWOGES bi še naprej upravljala stavbe nadaljnjih 30 let⁽¹¹¹⁾. Uprava je ob vprašanju o razlikah glede na cenitev iz leta 1997 ponovno navedla, da pri tem poslu ni bilo mogoče doseči višje cene⁽¹¹²⁾.

7.4.2.3 O c e n a

- (182) Tega postopka za zbiranje ponudb ni mogoče šteti za odprt, pregleden, nediskriminatoren in brezpogojen razpis, vendar kljub temu kaže na to, kakšne ponudbe so bile na voljo na trgu. V zvezi s tem je pomembno tudi, da je bilo očitno prejetih več nepovabljenih ponudb, kar kaže na to, da so lahko za postopek izvedeli tudi morebitni kupci, ki niso bili med prvotno pozvanimi 72 podjetji, in v njem sodelovali.
- (183) Družba NEUWOGES je ponudbe ocenila, kar kaže na to, da je bila po njenem mnenju ponudba družbe BAVARIA najboljša, ki je bila na voljo na trgu v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998). Trditev družbe NEUWOGES, da je bila vsaj ponudba družbe Felske dejansko boljša, ne drži. Res je, da je bila cena, ki naj bi jo ponudila družba Felske ([...] EUR), višja od vnaprejšnjega plačila, ki ga je na koncu izvedla družba BAVARIA ([...] EUR), vendar je treba poudariti, da je treba posel prodaje in povratnega zakupa oceniti kot celoto ter da je bila njegova skupna vrednost ([...] EUR) višja od cene, ki jo je ponudila družba Felske.
- (184) Ob upoštevanju navedenega je mogoče trditi, da postopek za zbiranje ponudb sam po sebi ne dokazuje, da je bila ponudba družbe BAVARIA najboljša, ki je bila na voljo na trgu, vendar nakazuje v to smer. V vsakem primeru na podlagi omejenega postopka za zbiranje ponudb ni mogoče utemeljeno sklepati, da je imela družba NEUWOGES v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) na voljo boljše ponudbo.

7.4.3 Druge vrste razpoložljivih poslov v zadevnem obdobju

7.4.3.1 Ok v i r o c e n e

- (185) Koristno je oceniti zadevni posel glede na druge, vendar na splošno podobne vrste poslov, ki so se ponujali na trgu v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998).
- (186) Zadevni posel je običajni posel prodaje in povratnega zakupa. Dogovori za prodajo in povratni zakup so po naravi *finančni posli*. Zakupodajalec, ki od zakupnika kupi nepremičnino, temu zagotovi likvidnostna sredstva in/ali financira velike finančne naložbe, kot je posodobitev starih stavb. Da bi lahko zakupnik še naprej uporabljal nepremičnino v poslovne ali druge namene, nato zakupi to nepremičnino, s čimer v času veljavnosti zakupne pogodbe (v celoti ali delno) povrne naložbo zakupodajalca.

⁽¹⁰⁹⁾ Predložitev št. 97/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 17. aprila 1997, str. 2.

⁽¹¹⁰⁾ Glej predložitev št. 110/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 30. oktobra 1997, str. 3.

⁽¹¹¹⁾ Predložitev št. 114/97 na seji nadzornega odbora družbe NEUWOGES dne 12. aprila 1997, str. 3.

⁽¹¹²⁾ Zapisnik seje nadzornega odbora družbe NEUWOGES z dne 16. decembra 1997, str. 5.

- (187) Ker je to finančni posel, je dogovor za prodajo in povratni zakup nekoliko podoben bančnim posojilom in hipotekam. Vendar med njimi obstaja nekaj pomembnih razlik, ki jih je treba upoštevati. Posel prodaje in povratnega zakupa prodajalcu/zakupniku omogoča financiranje velikih naložb in zagotovi takojšnja likvidnostna sredstva, pri čemer ne potrebuje lastnega kapitala. To pomeni, da so lastni kapital in pridobljena likvidnostna sredstva na voljo za druge naložbe ali pa da lahko zakupnik financira naložbe tudi v primerih, ko običajno posojilo ne bi bilo na voljo zaradi pomanjkanja lastnega kapitala ali visoke stopnje zadolženosti. Ker mora kupec/zakupnik refinancirati lastno prvotno naložbo in ustvariti dobiček, je obrestna mera pri zakupu običajno nekoliko višja od obrestne mere pri primerljivem bančnem posojilu (kot je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju). Ob izteku veljavnosti zakupne pogodbe mora zakupnik ponovno kupiti nepremičnino, ali pa ta ostane v lasti zakupodajalca in je na voljo za nadaljnjo uporabo. To pomeni, da je obrestna mera pri zakupu odvisna od preostale vrednosti nepremičnine ob izteku veljavnosti zakupne pogodbe, ki jo skleneta stranki. Preostalo vrednost je pogosto težko predvideti, zlasti pri dolgoročnih zakupih, zato predstavlja dejavnik tveganja za zakupodajalca, ki je zajet v obrestni meri pri zakupu. Pri običajnih bančnih posojilih tega tveganja ni, pri hipotekah pa je prisotno le v določeni meri.
- (188) Iz tega sledi, da obrestne mere pri zakupu in obrestne mere za posojila/hipoteke niso popolnoma primerljive. S primerjavo obrestne mere pri zakupu za zadevni posel s povprečnimi obrestnimi merami pri posojilih/hipotekah, ki so bile na voljo v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998), ni mogoče natančno ugotoviti, ali je bila zaračunana obrestna mera pri zakupu v skladu s tržnimi razmerami v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998). Mogoče pa je sklepati, ali je bila obrestna mera pri zakupu tako visoka, da zaradi nje verjetno noben udeleženec v tržnem gospodarstvu ne bi razumno sklenil posla.

7.4.3.2 Ocena

- (189) Pri zadevnem poslu je bila obrestna mera pri zakupu prvotno določena na [...] % skupnega obsega naložb letno. Zaradi indeksacije dolgovanega zneska za [...] % letno se bo obrestna mera pri zakupu do izteka pogodbe zvišala na [...] %, poprečna obrestna mera pri zakupu pa bo zato znašala [...] % letno. Za primerjavo, če se družba NEUWOGES ne bi odločila za indeksacijo obrestne mere pri zakupu, bi bila ta določena pri [...] % letno za celotno 30-letno veljavnost pogodbe. „Premija“ je torej strošek izbire nižjih obrestnih mer pri zakupu na začetku in višjih obrestnih mer pri zakupu proti izteku veljavnosti pogodbe namesto nespremenjenih obrestnih mer v celotnem obdobju trajanja.
- (190) Najprej je treba poudariti, da je deželno sodišče v Rostocku ocenilo obrestno mero pri zakupu glede na obrestne mere za druge posle. Ugotovilo je, da je obrestne mere pri hipotekah v 30-letnem obdobju težko napovedati, vendar se lahko v obdobjih visokih obrestnih mer pričakujejo več kot 10-odstotne obrestne mere. Ugotovilo je, da povprečne obrestne mere pri zakupu, ki jo je plačevala družba NEUWOGES, torej ni mogoče šteti za neskladno s pogoji na trgu.
- (191) Za primerjavo so na voljo le pretežno splošni podatki. Od vseh podatkov, ki jih je banka Deutsche Bundesbank zbrala za januar 1998 (čas sklenitve zadevnega posla), se lahko za pomembni štejeta le dve vrsti obrestnih mer. Prvič, zanimive so obrestne mere za „hipotekarna posojila, zavarovana s stanovanjsko nepremičnino s fiksnimi obrestnimi merami za obdobje 10 let“, saj bi družba NEUWOGES posojilo prav tako zavarovala z nepremičnino (ne glede na to, ali bi tako posojilo izpolnjevalo vse formalne pogoje hipoteke). Drugič, za primerjavo bi lahko bile primerne tudi obrestne mere za „dolgoročna posojila s fikсно obrestno mero za podjetja in samozaposlene v višini vsaj 500 000 EUR in manj kot 5 milijonov EUR“, saj se družba NEUWOGES lahko šteje za podjetje (hipoteke sicer običajno jemljejo fizične osebe, ki v nepremičnini dejansko živijo in je ne oddajajo).
- (192) Po navedbah banke Deutsche Bundesbank je januarja 1998 povprečna obrestna mera za nemška hipotekarna posojila z 10-letno fikšno obrestno mero znašala 6,40 % letno. V zadevnem času so se obrestne mere za to vrsto posojila običajno gibale med 6,17 % in 6,97 % letno. Pri dolgoročnih posojilih s fikšno obrestno mero je povprečna obrestna mera januarja 1998 znašala 6,35 % letno ter se gibala med 5,55 % in 7,73 % letno. Banka Deutsche Bundesbank ni navedla povprečnega časa veljavnosti „dolgoročnega“ posojila. Vendar se lahko predpostavlja, da ne bi bilo daljše od 10 let in bi bilo verjetno še krajše ⁽¹¹³⁾.

⁽¹¹³⁾ Banke običajno raje uporabljajo posojila s spremenljivo obrestno mero, saj je tako njihovo obrestno tveganje manjše. Če dodelijo posojila s fikšno obrestno mero, je v njihovem interesu, da omejijo čas veljavnosti pogodbe in s tem zmanjšajo to tveganje. Pri posojilih podjetjem je običajna praksa uporaba pogodb za obnavljajoča se posojila, pri katerih začne ob izteku prvotne posojilne pogodbe samodejno teči nova pogodba (če se kreditna sposobnost podjetja ni poslabšala) s popravljenim obrestno mero (ki zajema razmere na trgu v zadevnem času). Banke poleg obrestnega tveganja nosijo tudi kreditno tveganje, to pa je še dodaten razlog za omejitev časa veljavnosti posojilnih pogodb s podjetji (zadevni zneski so namreč precej višji kot pri hipotekarni pogodbi, ki je običajno veljavna od 20 do 30 let).

(193) Pri primerjavi obrestne mere pri zakupu, ki jo je plačala družba NEUWOGES, in obrestnih mer banke Deutsche Bundesbank za posojila, sklenjena v istem obdobju (tj. januar 1998), je treba upoštevati naslednje:

- Povprečna letna obrestna mera pri zakupu v 30-letnem obdobju trajanja pogodbe je [...] %. Kot pa je bilo pojasnjeno, je ta obrestna mera takšna, ker se je družba NEUWOGES odločila, da bo na začetku pogodbenega obdobja plačevala nižjo obrestno mero pri zakupu, ki se bo izravnala z višjo obrestno mero pri zakupu v poznejšem obdobju. Ta izbira ima posledice, saj bi morala družba NEUWOGES, če bi izbrala pavšalno obrestno mero pri zakupu že na začetku, plačevati le [...] odstotno obrestno mero pri zakupu letno ⁽¹¹⁴⁾. Podatki banke Deutsche Bundesbank so za posojila s fiksno obrestno mero, kar pomeni, da je obrestna mera vsa leta enaka. Ob predpostavki, da bi se lahko družba NEUWOGES dogovorila za posojilo s podobnimi plačilnimi pogoji (tj. plačevanje nižjih obresti na začetku in višjih obresti proti koncu), bi to prav tako imelo posledice (iz enakih razlogov kot pri poslu z družbo BAVARIA) ⁽¹¹⁵⁾. Obrestne mere banke Deutsche Bundesbank bi zato bilo treba primerjati z [...] odstotno pavšalno obrestno mero pri zakupu.
- Obrestna mera pri zakupu je bila vnaprej določena za obdobje 30 let. Čeprav se vsako leto indeksira, je bilo že ob sklenitvi pogodbe mogoče izračunati povprečno obrestno mero pri zakupu za čas veljavnosti pogodbe. Obrestne mere banke Deutsche Bundesbank so vnaprej določene le za 10 let (kot je bilo pojasnjeno, ni znano, za kakšno obdobje se obrestne mere za podjetja določijo vnaprej, vendar se lahko predvideva, da to obdobje ni daljše od 10 let). Najprimernejša primerjava bi bile obrestne mere, določene vnaprej za obdobje 30 let, vendar banka Deutsche Bundesbank teh podatkov ne objavlja. Na splošno za posojila s fiksno obrestno mero velja, da z daljšim časom veljavnosti postanejo dražja. Podatki banke Deutsche Bundesbank za januar 1998 na primer kažejo, da je bila povprečna obrestna mera pri hipoteki s 5-letno fiksno obrestno mero 5,85-odstotna, pri posojilu z 10-letno fiksno obrestno mero pa 6,40-odstotna. Zato je mogoče predpostavljati, da bi bile obresti pri posojilu s fiksno obrestno mero in 30-letno veljavnostjo pogodbe precej višje od povprečij pri banki Deutsche Bundesbank, ki znašajo 6,35 % in 6,40 %.
- Podatki banke Deutsche Bundesbank zagotavljajo povprečno obrestno mero in razpon obrestnih mer na podlagi številnih nemških posojilnih pogodb, sklenjenih januarja 1998. Obrestna mera pri zakupu, ki je veljala za družbo NEUWOGES, implicitno odraža tveganje, ki ga je posel predstavljal za družbo BAVARIA. Slednja je bila najbolj izpostavljena kreditnemu tveganju, tj. tveganju, da bi družba NEUWOGES bankrotirala ali kako drugače ne bi izpolnila obveznosti glede plačevanja obrokov zakupnine. Podobno bi tudi banka pred dodelitvijo posojila ocenila kreditno sposobnost družbe NEUWOGES. Strankam z nižjo kreditno sposobnostjo (ali višjim kreditnim tveganjem za banko) se običajno zaračuna višja obrestna mera zaradi izravnave dodatnega tveganja ⁽¹¹⁶⁾. Kot je bilo pojasnjeno (glej oddelek 7.3.1), je bila družba NEUWOGES omejena pri pridobivanju novih posojil zaradi razmeroma visoke stopnje zadolženosti in dejstva, da je bil njen lastni kapital namenjen za druge naložbene projekte. Če bi bila banka družbi NEUWOGES pripravljena dodeliti posojilo, bi navedene elemente upoštevala pri določanju obrestne mere. Posojila družbam z razmeroma visokim dolgom in nizkim prispevkom lastnega kapitala k naložbi imajo višje obrestne mere. Zato bi bilo treba pri vsaki primerjavi obrestne mere pri zakupu, ki jo je plačala družba NEUWOGES, in obrestnih mer pri posojilih, ki so bila na voljo na trgu, upoštevati zgornjo mejo razpona obrestne mere banke Deutsche Bundesbank ⁽¹¹⁷⁾.
- Kot je bilo navedeno, mora družba, ki se ukvarja z zakupi, refinancirati svojo prvotno naložbo (v tem primeru zlasti nakupno ceno za stanovanjske bloke in stroške posodobitve). Obrestna mera, ki jo mora plačati za lastno refinanciranje, je odvisna od več dejavnikov, kot so njena velikost, stopnja dolga, nepremičnine na njenem portfelju itd. Ta obrestna mera pa je le izhodišče, saj se morajo družbi, ki se ukvarja z zakupi (BAVARIA), povrniti tudi tveganja, ki jih nosi. Ta tveganja lahko vključujejo tveganje, povezano z obrestno mero (tveganje, da bo morala svojo naložbo refinancirati na podlagi spremenljive obrestne mere, obroki zakupnine pa imajo fiksno obrestno mero), kreditno tveganje (možnost, kot je bilo pojasnjeno, da bo družba NEUWOGES bankrotirala in družba BAVARIA ne bo mogla izterjati dolgovanih obrokov zakupnine) in tveganje glede preostale

⁽¹¹⁴⁾ Razlog za to premijo (tj. višja povprečna obrestna mera pri zakupu v primerjavi s fiksno obrestno mero od vsega začetka) je, da se je družba BAVARIA strinjala z odlogom plačila dela obrokov zakupnine na poznejša leta pogodbenega obdobja. Če bi navedene obroke prejela brez tega „odloga“, bi lahko ta denar vložila in nanj prejela donos ali pa odplačala lastno posojilo in tako privarčevala pri obrestih. Odlog plačila dela obrokov torej pomeni strošek za družbo BAVARIA, ki se na družbo NEUWOGES prenese prek višje povprečne obrestne mere pri zakupu.

⁽¹¹⁵⁾ To ne bi bilo več „pravo“ posojilo s fiksno obrestno mero (tj. z enakimi letnimi obrestnimi merami), ampak posojilo, pri katerem se različne letne obrestne mere določijo vnaprej (torej tudi ni posojilo s spremenljivo obrestno mero).

⁽¹¹⁶⁾ Če se tveganje šteje za previsoko, se vloga stranke za posojilo običajno zavrne. Če se tveganje šteje za sprejemljivo, se zaračuna višja obrestna mera, sprejmejo pa se lahko tudi dodatni ukrepi. Ti so lahko zahteva po dodatnem zavarovanju, dodelitev zneska, ki je nižji od zahtevanega, ali dodajanje pogojev v posojilno pogodbo, ki banki omogočajo spremljanje finančnega položaja posojilo-jemalca.

⁽¹¹⁷⁾ Glej tudi že navedeno študijo družbe Pestel, ki je bila objavljena junija 1996 in v kateri je bilo predpostavljeno, da bi lahko nepremičninska podjetja v Vzhodni Nemčiji na odprtem kapitalskem trgu pridobila posojila z 7,5-odstotnimi obrestmi.

vrednosti (negotovost glede vrednosti nepremičnine po izteku zakupne pogodbe). Takšna družba bo verjetno imela tudi nekatere splošne stroške, ki bi bili prav tako zajeti v obrestni meri pri zakupu⁽¹¹⁸⁾. Družba, ki se ukvarja z zakupi, namerava imeti tudi dobiček in bo to upoštevala pri določanju obrestne mere pri zakupu⁽¹¹⁹⁾. Tudi če bi družba BAVARIA svojo naložbo lahko refinancirala po obrestni meri, nižji od obrestne mere, ki bi jo družba NEUWOGES plačevala za bančno posojilo, bi bilo treba ob upoštevanju teh različnih elementov (premija za tveganje, stroški in dobiček) zvišati obrestno mero refinanciranja, da se bi dobila ustrežna obrestna mera pri zakupu, ta pa bi lahko bila na koncu višja od obrestne mere pri običajnem posojilu.

- (194) Ob upoštevanju navedenih elementov se zdi [...]odstotna letna obrestna mera pri zakupu za vnaprej določene obroke zakupnine (ali celo [...]odstotna pri obroku zakupnine, indeksiranim za [...] %), čeprav ta podatek ni tako primeren za primerjavo) precej razumna v primerjavi s podatki banke Deutsche Bundesbank za posojila. Podatke banke Deutsche Bundesbank bi bilo treba prilagoditi, da bi na primer zajeli 30-letno veljavnost pogodbe s fiksno obrestno mero. Popravka, ki bi bil potreben za primerno primerjavo, ni mogoče natančno določiti, vendar se zdi, da razlika med povprečnimi obrestnimi merami za posojila in hipoteke ter obrestno mero pri zakupu zadošča za ugotovitev, da nič ne kaže na previsoko obrestno mero družbe BAVARIA pri zakupu. Komisija zato ugotavlja, da je bila obrestna mera pri zakupu, ki jo je uporabila družba BAVARIA, v skladu z razmerami na trgu v zadevnem obdobju (konec leta 1997/začetek leta 1998).

7.4.4 Sklepna ugotovitev

- (195) Iz razpoložljivih informacij je razvidno, da je bil posel med družbama NEUWOGES in BAVARIA v razponu poslov, ki bi jih udeleženec v tržnem gospodarstvu razumno sklenil. Pogodbe za primerjavo, postopek za zbiranje ponudb in primerjava z drugimi instrumenti financiranja kažejo na to, da je bil posel v skladu z razmerami na trgu v zadevnem času in da model družbe BAVARIA ni bil precejšen.

7.5 DODATNA OCENA: OSTALI ELEMENTI DRŽAVNE POMOČI IN ZDRUŽLJIVOST Z NOTRANJIM TRGOM

- (196) Glavna analiza Komisije dokazuje, da je bila odločitev družbe NEUWOGES glede sklenitve posla prodaje in povratnega zakupa v skladu z načelom udeleženca v tržnem gospodarstvu, kar pomeni, da posel družbi BAVARIA ni dodelil prednosti in da ji zato ni bila dodeljena nobena pomoč. Komisija je kljub temu proučila, ali bi bilo ob drugačnem izidu, tj. da bi družba NEUWOGES družbi BAVARIA dejansko dodelila prednost, zagotovo ugotovljeno, da je posel pomenil državno pomoč, nezdržljivo z notranjim trgom. Ob hipotetični predpostavki, da družba NEUWOGES ni izpolnila načela udeleženca v tržnem gospodarstvu in da je bila zato družbi BAVARIA dodeljena prednost, je Komisija zato proučila, ali so ukrepi pomenili državno pomoč za družbo BAVARIA in ali bi se ta pomoč lahko razglasila za združljivo z notranjim trgom.

7.5.1 Ostali elementi državne pomoči

7.5.1.1 Podjetje

- (197) Javna sredstva, dodeljena subjektu, se lahko za državno pomoč štejejo le, če je subjekt „podjetje“ v smislu člena 107(1) PDEU. Sodišče je podjetje vedno opredelilo kot subjekt, ki opravlja gospodarsko dejavnost⁽¹²⁰⁾. Gospodarska dejavnost je vsaka dejavnost, ki vključuje ponujanje blaga in storitev na trgu⁽¹²¹⁾.
- (198) Družba BAVARIA opravlja več gospodarskih dejavnosti, kot so poslovne naložbe v nepremičnine ter dajanje v zakup takih nepremičnin poslovnim in zasebnim strankam. Družba BAVARIA je torej podjetje v smislu člena 107(1) PDEU.

⁽¹¹⁸⁾ Takšni stroški bi se prišteli stroškom, ki jih banka zaračuna ob dodelitvi posojila. Ko družba, ki se ukvarja z zakupi, refinancira svojo naložbo, mora namreč plačati tudi stroške banke (ta dejavnik pa upošteva pri določanju svoje obrestne mere pri zakupu). Nositi mora tudi svoje splošne stroške.

⁽¹¹⁹⁾ Pri posojilu stranka k dobičku banke prispeva prek obrestne mere. Pri zakupu stranka v bistvu prispeva k dobičku banke (družba, ki se ukvarja z zakupi, refinancira svojo naložbo pri banki, ta strošek pa prenese na zakupnika) in dobičku same zadevne družbe. Dejstvo, da so družbe pripravljene plačati te dodatne stroške, kažejo, da imajo storitve, ki jih zagotavljajo družbe, ki se ukvarjajo z zakupi, dodano vrednost za zakupnike.

⁽¹²⁰⁾ Združene zadeve od C-180/98 do C-184/98, Pavel Pavlov in drugi proti Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, Recueil 2000, str. I-6451, točka 74.

⁽¹²¹⁾ Zadeva C-118/85, Komisija proti Italiji, Recueil 1987, str. 2599, točka 7.

7.5.1.2 Uporaba državnih sredstev in odgovornost države

- (199) Ukrep je mogoče pripisati državi, financiran pa je iz državnih sredstev. V skladu s sodno prakso Sodišča v zadevi *Stardust Marine* ⁽¹²²⁾ lahko državna pomoč, ki ni financirana neposredno iz državnega proračuna, to merilo izpolnjuje, če so sredstva pod nadzorom države, odločitev glede prenosa sredstev pa je mogoče pripisati državi.
- (200) Družba NEUWOGES je v 100-odstotni lasti mesta Neubrandenburg, torej je javno podjetje v smislu člena 2(b) Direktive Komisije 2006/111/ES ⁽¹²³⁾, kot je navedlo Sodišče v sodbi v zadevi *Stardust Marine*. Mesto Neubrandenburg ima v lasti vse delnice družbe NEUWOGES, kot edini delničar pa ima znaten nadzor nad nadzornim svetom in na skupščini delničarjev. Komisija zato ugotavlja, da mesto lahko nadzoruje uporabo sredstev družbe NEUWOGES. Zato je posel prodaje in povratnega zakupa vključeval državna sredstva.
- (201) Glede odgovornosti države Komisija ugotavlja, da je imelo mesto Neubrandenburg v skladu z razpoložljivimi informacijami pomembno vlogo pri sklenitvi posla prodaje in povratnega zakupa. Pred sklenitvijo tega posla je bilo potrebno soglasje nadzornega odbora družbe NEUWOGES, njegovi člani pa so delovali v imenu mesta. Iz dokumentacije je razvidno tudi, da je nadzorni odbor dejavno sodeloval pri pogajanju glede pogodb. Komisija zato ugotavlja, da je sklenitev prodaje in povratnega zakupa mogoče pripisati državi.

7.5.1.3 Selektivnost

- (202) V skladu s členom 107(1) PDEU se ukrep šteje za državno pomoč le, če daje prednost „posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga“. Zato pod državno pomoč spadajo le ukrepi, ki podjetjem dodelijo selektivno prednost.
- (203) Zadevni ukrep je bil dvostranski posel med družbama NEUWOGES in BAVARIA, zato bi bila vsaka prednost, ki bi jo družba NEUWOGES dodelila družbi BAVARIA, selektivna, in sicer do nje ne bi imelo dostopa nobeno drugo podjetje.

7.5.1.4 Izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino

- (204) Javna podpora podjetjem je državna pomoč v smislu člena 107(1) PDEU le, če „izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco“, in le, če „prizadene trgovino med državami članicami“. Za ukrep, ki ga dodeli država, se šteje, da izkrivlja ali bi lahko izkrivljal konkurenco, kadar izboljša konkurenčni položaj prejemnika pomoči v primerjavi z drugimi podjetji, ki so njegovi konkurenti ⁽¹²⁴⁾. Izkrivljanje konkurence se začne s tem, ko država podjetju v liberaliziranem sektorju, v katerem je konkurenca prisotna ali bi lahko bila prisotna, dodeli finančno prednost.
- (205) V skladu s sodno prakso evropskih sodišč lahko vsaka pomoč, dodeljena podjetju, ki svoje dejavnosti opravlja na notranjem trgu, izkrivlja trgovino med državami članicami ⁽¹²⁵⁾.
- (206) Družba BAVARIA za vlagatelje in priložnosti za naložbe konkurira z drugimi nepremičninskimi skladi in poslovnimi vlagatelji iz Nemčije in drugih držav članic Unije. Finančna prednost, dodeljena družbi BAVARIA, bi okrepila konkurenčni položaj navedenega podjetja in bi torej lahko izkrivljala konkurenco. Ker trg za naložbe v nepremičnine obsega vso Unijo, bi vsaka finančna prednost družbi BAVARIA okrepila njen položaj na trgu v primerjavi z njenimi konkurenti iz drugih držav članic, to pa bi vplivalo na trgovino med državami članicami.

7.5.1.5 Sklepna ugotovitev

- (207) Ob predpostavki in v nasprotju z zgoraj navedeno glavno ugotovitvijo Komisije, da posel prodaje in povratnega zakupa ni bil v skladu z načelom razumnega udeleženca v tržnem gospodarstvu in je bila z njim družbi BAVARIA dodeljena prednost, bi bilo treba ugotoviti, da je posel prodaje in povratnega zakupa vključeval državno pomoč. Zato je treba oceniti, ali bi se na podlagi te hipoteze državna pomoč lahko štela za združljivo z notranjim trgom.

⁽¹²²⁾ Zadeva C-482/99, Francija proti Komisiji (*Stardust Marine*), Recueil 2002, str. I-4397.

⁽¹²³⁾ Direktiva Komisije 2006/111/ES z dne 16. novembra 2006 o preglednosti finančnih odnosov med državami članicami in javnimi podjetji ter o finančni preglednosti znotraj določenih podjetij (UL L 318, 17.11.2006, str. 17).

⁽¹²⁴⁾ Zadeva 730/79 Philip Morris proti Komisiji, Recueil 1980, str. 2671, točka 11; združene zadeve T-298/97, T-312/97 itd., Alzetta Mauro in drugi proti Komisiji, Recueil 2000, str. II-2325, točka 80.

⁽¹²⁵⁾ Zadeva 730/79 Philip Morris Holland BV proti Komisiji, Recueil 1980, str. 2671, točki 11 in 12; zadeva T-214/95, Het Vlaamse Gewest (Flamska regija) proti Komisiji, Recueil 1998, str. II-717, točke 48–50.

7.5.2 Zdržljivost z notranjim trgov v skladu s členom 107(3)(c) PDEU

- (208) V skladu s členom 107(3)(c) PDEU se lahko za združljivo z notranjim trgov šteje vsaka pomoč, če je namenjena „pospeševanj[u] razvoja določenih gospodarskih dejavnosti ali določenih gospodarskih območij, kadar takšna pomoč ne spreminja trgovinskih pogojev v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi“. Zaradi uporabe člena 107(3)(c) mora Komisija proučiti pozitivne in zaželenne učinke ukrepa pomoči ter škodljive učinke na trgovinske pogoje, ki izhajajo iz izvedbe ukrepa.
- (209) Da bi ukrep pomoči prestal ta preskus, mora izpolnjevati pet kumulativnih pogojev. Prvič, ukrep pomoči mora biti usmerjen v natančno opredeljen cilj skupnega interesa. Drugič, mora biti ustrezen instrument za doseg tega cilja. Tretjič, mora biti nujen in imeti spodbujevalni učinek. Četrto, mora biti sorazmeren. Petič, ne sme spreminjati trgovinskih pogojev v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi.

7.5.2.1 Cilj skupnega interesa

- (210) Na podlagi členov 3 in 174 PDEU je ekonomska in socialna kohezija cilj Unije. Krepitev ekonomske in socialne kohezije prinaša izboljšanje mestnega okolja in kakovosti življenja mestnega prebivalstva. Kohezijska politika lahko pomaga ustvariti trajnostne skupnosti, tako da zagotovi, da so gospodarske, družbene in okoljske zadeve obravnavane z integriranimi strategijami za obnovo, prenovo ter razvoj mest in podeželja. To se lahko doseže na več načinov ⁽¹²⁶⁾.
- (211) Komisija ugotavlja, da je pravni namen družbe NEUWOGES zagotoviti „dovolj stanovanj“ v regijah, v katerih posluje. Komisija ugotavlja tudi, da si je pri sklenitvi posla prodaje in povratnega zakupa družba NEUWOGES prizadevala za določene cilje politike. Družba NEUWOGES pojasnjuje, da:

— je bil v 90. letih prejšnjega stoletja, tj. po združitvi Nemčije, pomemben politični projekt ureditev stanovanjskih razmer v Vzhodni Nemčiji po vzoru razmer v Zahodni Nemčiji, posledica pa je bila, da so bile stavbe v Vzhodni Nemčiji na hitro privatizirane in posodobljene ne glede na to, ali je bilo to z gospodarskega vidika razumno,

— so bila prizadevanja za privatizacijo in posodobitev stavb, ki so bile predmet posla prodaje in povratnega zakupa, usmerjena tudi v izboljšanje prihodnjih obetov za mesto Neubrandenburg: s ponujanjem visokokakovostnih, cenovno dostopnih stanovanj ljudem in s privatizacijo teh stanovanj (h kateri je bila zavezana družba BAVARIA) je družba NEUWOGES poskušala narediti Neubrandenburg privlačnejši za njegove prebivalce.

- (212) Nazadnje Komisija ugotavlja, da je družba BAVARIA sprejela obveznost, da poskusi prodati določeno število stanovanj tedanjim najemnikom. Pri tem družba BAVARIA ni mogla zahtevati cene, ki jo je prosto določil trg, ampak je morala upoštevati nekatere omejitve cen ⁽¹²⁷⁾. Pogodba, ki je nalagala te pogoje, je torej dodelila določeno prednost tedanjim najemnikom v zadevni stavbi.
- (213) Če bi se posel prodaje in povratnega zakupa, ki sta ga sklenili družbi NEUWOGES in BAVARIA, dejansko štel za državno pomoč, kar v tem primeru ne drži, bi bila ta pomoč dodeljena v okviru uresničevanja navedenih ciljev politike. Zagotavljanje zadostnega števila stanovanj v regiji, pomoč pri doseganju nacionalnega javnega cilja politike (ureditev stanovanjskih razmer v Vzhodni Nemčiji po vzoru razmer v Zahodni Nemčiji po njuni združitvi), izboljšanje prihodnjih obetov za mesto Neubrandenburg s ponujanjem privlačnih in cenovno dostopnih stanovanj njegovim prebivalcem (vključno z dajanjem prednosti tedanjim najemnikom v zadevnih stavbah) so vsi natančno opredeljeni cilji skupnega interesa. Po mnenju Komisije je zato treba za ukrep šteti, da si prizadeva za cilj skupnega interesa.

7.5.2.2 Ustreznost ukrepov

- (214) Ni sporno, da je posel prodaje in povratnega zakupa, ki sta ga sklenili družbi NEUWOGES in BAVARIA, dosegel zelene cilje, saj je zagotovil, da so bile stavbe, ki jih je kupila družba BAVARIA, celovito posodobljene, privatizirane in ponujene tedanjim najemnikom po omejeni ceni, povečalo pa se je tudi število kakovostnih stanovanj v regiji, s čimer so se izboljšali prihodnji obeti za mesto Neubrandenburg.

⁽¹²⁶⁾ Sklep Komisije C(2011) 4940 final z dne 5. oktobra 2011 v zadevi SA.31877 – Nizozemska: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn (Prodaja zemljišč in razvoj nepremičnin v Apeldoornu) (UL C 343, 23.11.2011, str. 11), uvodni izjavi 47 in 48.

⁽¹²⁷⁾ Glej odstavek 3(2) poglavja V pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa.

- (215) Družba NEUWOGES je pri iskanju kupca za stavbe in ocenjevanju svojih možnosti sprejela več ukrepov, ki so posledično zagotovili, da bi bila morebitna pomoč, če bi bila prisotna v poslu prodaje in povratnega zakupa, omejena na znesek, potreben za doseg želenih ciljev. Družba NEUWOGES je zlasti izvedla omejen postopek za zbiranje ponudb, se z družbo BAVARIA več mesecev dogovarjala glede pogojev posla in se je na koncu prepričala, da je bil zadevni posel najboljša ponudba na trgu. Nič torej ne kaže na to, da je pomoč, če je bila prisotna v poslu prodaje in povratnega zakupa, presegala potrebni minimum. Analiza (glej oddelek 7.3), v kateri se je posel prodaje in povratnega zakupa primerjal z več drugimi možnostmi (kot je posodobitev s pomočjo posojila ali neposredna prodaja), je pokazala, da ni bilo na voljo nobene druge možnosti, s katero bi se lahko dosegli isti cilji brez dodeljene pomoči ali z dodeljenim nižjim zneskom pomoči. Posel prodaje in povratnega zakupa ter morebitna pomoč, ki jo je ta posel vseboval, sta bila torej ustrezna instrumenta za doseg ciljev skupnega interesa.

7.5.2.3 Nujnost in spodbujevalni učinek

- (216) Ob predpostavki, da je posel prodaje in povratnega zakupa vključeval državno pomoč, je treba proučiti tudi, ali je imela ta pomoč spodbujevalni učinek. Družbi NEUWOGES in BAVARIA sta se glede pogojev posla dogovarjali več mesecev. Zdi se, da družba BAVARIA ne bi sklenila posla, ki ne bi bil v skladu z njenim „nepremičninskim modelom zakupa“. Če je posel, ki je bil nazadnje sklenjen in je temeljil na „nepremičninskem modelu zakupa“ družbe BAVARIA, vključeval državno pomoč, potem ni nobenega dvoma, da družba BAVARIA brez te pomoči posla ne bi sklenila.

7.5.2.4 Sorazmernost

- (217) Komisija je že navedla, da je treba cilje politike, za katere si je družba NEUWOGES prizadevala pri sklenitvi tega posla, šteti za pomembne. Posodobitev in privatizacija stavb, vključno z njihovo prodajo po omejeni ceni najemnikom, pomenijo pomemben prispevek k izboljšanju ekonomske in socialne kohezije v Uniji. Hkrati je bil morebitni znesek pomoči v korist družbe BAVARIA, vključen v posel prodaje in povratnega zakupa, kvečjemu omejen, zaradi tega pa je bilo omejeno tudi morebitno izkrivljanje konkurence zaradi ukrepa. Ob upoštevanju navedenega je bila pomoč, ki je bila morebiti vključena v posel prodaje in povratnega zakupa med družbama NEUWOGES in BAVARIA, sorazmerna glede na zastavljeni cilj.

7.5.2.5 Brez učinka na trgovinske pogoje, ki bi bil v nasprotju s splošnim interesom

- (218) Ponovno je treba poudariti, da je bil morebitni znesek pomoči v korist družbe BAVARIA, ki je bil vključen v posel prodaje in povratnega zakupa, kvečjemu omejen. Učinek ukrepa na trgovinske pogoje je bil torej prav tako omejen. Čeprav bi morebitna pomoč, vključena v posel prodaje in povratnega zakupa, izboljšala konkurenčni položaj družbe BAVARIA, ki je vsaj potencialno konkurirala drugim podjetjem (vključno s podjetji iz drugih držav članic), bi bil obseg tega učinka odvisen od zneska prejete pomoči. Ker bi se konkurenčni položaj družbe BAVARIA s tem le nekoliko izboljšal, je mogoče ugotoviti, da posel prodaje in povratnega zakupa, tudi če je vključeval pomoč, ni vplival na trgovinske pogoje v meri, ki bi bila v nasprotju s splošnim interesom.

7.5.3 Sklepna ugotovitev glede ostalih elementov državne pomoči in združljivosti z notranjim trgovom

- (219) Na podlagi razlogov iz oddelka 7.5.2 je Komisija sklenila, da bi posel prodaje in povratnega zakupa, če bi družbi BAVARIA dodelil prednost, pomenil državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU. Vendar Komisija nadalje ugotavlja, da bi bila morebitna državna pomoč, vključena v posel prodaje in povratnega zakupa, združljiva z notranjim trgovom na podlagi člena 107(3)(c) PDEU.

7.6 SKLEPNA UGOTOVITEV GLEDE OBSTOJA POMOČI IN ZDRUŽLJIVOSTI Z NOTRANJIM TRGOM

- (220) Na podlagi analize vrednosti posla prodaje in povratnega zakupa za družbo NEUWOGES, primerjave z morebitnimi drugimi možnostmi ter presoje skladnosti posla s tržnimi praksami se lahko ugotovi, da je posel v skladu z načelom udeleženca v tržnem gospodarstvu. Pri sklenitvi posla prodaje in povratnega zakupa so bili ukrepi družbe NEUWOGES takšni, da bi jih sprejel tudi udeleženec v tržnem gospodarstvu. Bistveno je, da ni bila na voljo nobena možnost, ki bi bila z ekonomskega vidika privlačnejša, ter da so bili ob upoštevanju razpoložljivih primerjav in drugih ponudb na podlagi postopka za zbiranje ponudb pogoji posla prodaje in povratnega zakupa v zadevnem obdobju (med letoma 1997 in 1998) v skladu z razmerami na trgu.

- (221) Zato je treba skleniti, da posel z družbo NEUWOGES družbi BAVARIA ni dodelil nobene prednosti, saj je bilo ravnanje družbe NEUWOGES takšno, kot bi bilo ravnanje udeleženca v tržnem gospodarstvu. Z zadevnim ukrepom ni bila dodeljena prednost, zato ne izpolnjuje pogojev, da se opredeli za državno pomoč, torej ne pomeni državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU.
- (222) Ob glavni ugotovitvi, da s poslom prodaje in povratnega zakupa družbi BAVARIA ni bila dodeljena prednost in zato ni vključeval državne pomoči, Komisija ugotavlja tudi, da bi posel prodaje in povratnega zakupa, če bi družbi BAVARIA dodelil prednost, dejansko pomenil državno pomoč. Vendar bi bila ta državna pomoč združljiva z notranjim trgovom na podlagi člena 107(3)(c) PDEU –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Pravni posel, ki so ga dne 21. januarja 1998 sklenile družbe Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG in Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG v obliki pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošne pogodbe o upravljanju, ne pomeni državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU.

Člen 2

Če posel, ki so ga dne 21. januarja 1998 sklenile družbe Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co, Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG in Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG v obliki pogodbe o dolgoročnem zakupu z možnostjo nakupa ter splošne pogodbe o upravljanju, pomeni državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU, je ta pomoč združljiva z notranjim trgovom v smislu člena 107(3)(c) PDEU.

Člen 3

Ta sklep je naslovljen na Zvezno republiko Nemčijo.

V Bruslju, 16. septembra 2014

Za Komisijo
Joaquín ALMUNIA
Podpredsednik