

SKLEP KOMISIJE (EU) 2016/1849**z dne 4. julija 2016****o ukrepu SA.41613 – (2015/C) (ex SA.33584 – 2013/C (ex 2011/NN)), ki ga je Nizozemska odobrila profesionalnemu nogometnemu klubu PSV v Eindhovnu***(notificirano pod dokumentarno številko C(2016) 4093)***(Besedilo v nizozemskem 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,

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

ob pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu s členom 108(2) Pogodbe ⁽¹⁾, in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

- (1) Komisija je maja 2011 iz tiska in prek vlog državljanov izvedela, da namerava občina Eindhoven s finančnimi transakcijami podpreti profesionalni nogometni klub Philips Sport Vereniging (v nadaljnjem besedilu: PSV). Komisija je med letoma 2010 in 2011 prejela tudi pritožbe glede ukrepov v korist drugih profesionalnih nogometnih klubov z Nizozemske, in sicer MVV v Maastrichtu, Willem II v Tilburgu, FC Den Bosch v 's-Hertogenboschu in NEC v Nijmegenu. Nizozemska je 26. in 28. julija 2011 Komisiji posredovala informacije o ukrepu za PSV.
- (2) Z dopisom z dne 6. marca 2013 je Komisija obvestila Nizozemsko, da se je odločila sprožiti postopek iz člena 108(2) Pogodbe v zvezi z ukrepi v korist klubov Willema II, NEC, MVV, PSV in FC Den Bosch.
- (3) Odločitev Komisije, da sproži postopek (v nadaljnjem besedilu: odločitev o sprožitvi postopka), je bila objavljena v *Uradnem listu Evropske unije* ⁽²⁾. Komisija je pozvala zainteresirane strani, naj predložijo pripombe o zadevnih ukrepih.
- (4) Nizozemska je pripombe o ukrepu v korist PSV predložila z dopisi z dne 6. junija in 12. novembra 2013 ter 12. in 14. januarja ter 22. aprila 2016.
- (5) Komisija je prejela pripombe teh zainteresiranih strani: občine Eindhoven (v nadaljnjem besedilu: občina) z dne 23. maja 2013, 11. septembra 2013 in 26. septembra 2013 ter PSV z dne 24. maja 2013. Komisija je te pripombe posredovala Nizozemski, ki je imela priložnost za odziv. Nizozemska je predložila pripombe z dopisom z dne 12. novembra 2013.
- (6) Srečanja z Nizozemsko so potekala 9. julija 2013, 25. februarja 2015 in 13. oktobra 2015.

⁽¹⁾ Odločba Komisije v zadevi SA.33584 (2013/C) (ex 2011/NN) – Nizozemska pomoč nekaterim nizozemskim profesionalnim nogometnim klubom v obdobju 2008–2011 – Poziv k predložitvi pripomb na podlagi člena 108(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije (UL C 116, 23.4.2013, str. 19).

⁽²⁾ Glej opombo 1.

- (7) Občina se je 17. julija 2013 pri Splošnem sodišču ⁽³⁾ pritožila proti odločbi o sprožitvi postopka z dne 6. marca 2013.
- (8) Po objavi odločitve o sprožitvi postopka in v soglasju z Nizozemsko so preiskave v zvezi z različnimi klubi potekale ločeno. Preiskava v zvezi s PSV je bila evidentirana pod številko zadeve SA.41613.

2. PODROBEN OPIS UKREPA

2.1 Ukrep

- (9) Nacionalna nogometna zveza Koninklijke Nederlandse voetbal Bond (v nadaljnjem besedilu: KNVB) je krovna organizacija profesionalnega in amaterskega tekmovanja v nogometu. Na Nizozemskem je profesionalni nogomet organiziran po dvotirnem sistemu. V sezoni 2014/2015 je sodelovalo 38 klubov, od katerih jih je 18 igralo v najvišji ligi (eredivisie) in 20 v nižji ligi (eerste divisie).
- (10) PSV je bil ustanovljen leta 1913 in igra svoje domače tekme v Eindhovenu. Leta 1999 so bile poslovne dejavnosti PSV združene v družbo z omejeno odgovornostjo [naamloze vennootschap]. Vse razen ene delnice so v lasti fundacije PSV Football. Preostala delnica je v lasti nogometnega kluba PSV v Eindhovenu. PSV igra v najvišji ligi in nenehno tekmuje za najvišja mesta v njej. Prvi v najvišji ligi je bil v sezonah 2014/2015 in 2015/2016. Redno sodeluje na evropskih turnirjih, zmagal pa je tudi v evropskem pokalu (1987/1988) in v nogometnem pokalu UEFA (1977/1978).
- (11) PSV je tudi lastnik nogometnega stadiona Philips (v nadaljnjem besedilu: stadion). Do leta 2011 je imel v lasti tudi zemljišče pod stadionom in kompleks za treniranje *De herdgang*. V letu 2011 se je PSV soočil z resnimi likvidnostnimi težavami, v zvezi s katerimi se je obrnil na občino, družbo Philips in več drugih družb v Eindhovenu ter na nekatere banke. Nekatera od teh podjetij so se dejansko strinjala, da dodelijo nova posojila ali spremenijo obstoječa, da bi pomagala PSV premostiti težke čase.
- (12) Takrat sta se občina in PSV dogovorila o prodaji in povratnem zakupu. Strinjala sta se, da bo občina kupila zemljišče pod stadionom in kompleks za treniranje za 48 385 000 EUR. Zemljišče stadiona je bilo ocenjeno na 41 160 000 EUR. Za financiranje tega nakupa se je občina dogovorila za dolgoročno posojilo v podobnem znesku po fiksni obrestni meri banke. Zemljišče pod stadionom je bilo nato dano na voljo PSV prek dolgoročnega zakupa (erfpacht) za 40 let, ki se na zahtevo PSV lahko podaljša. Letna zakupnina znaša 2 463 030 EUR. Ta letna zakupnina vključuje zakupnino za zemljišče stadiona (1 863 743 EUR), zemljišče pod kompleksom za treniranje (327 151 EUR) in parkirišče (272 135 EUR). Pogodba je vsebovala določbo, da se bo zakupnina pregledala po 20 letih.
- (13) Nizozemska o svoji nameri, da vstopi v ta konstrukt prodaje in povratnega zakupa, ni obvestila Komisije v skladu s členom 108(3) Pogodbe.

2.2 Razlogi za sprožitev postopka

- (14) V odločitvi o sprožitvi postopka je Komisija zagovarjala stališče, da ukrepi pomoči profesionalnim nogometnim klubom verjetno izkrivljajo konkurenco in vplivajo na trgovino med državami članicami v smislu člena 107(1) Pogodbe. Komisija je prav tako dvomila o primernosti določitve prodajne cene za zemljišče pod stadionom in zakupnine za zemljišče. V predhodnih ugotovitvah je sklepala, da je občina dala selektivno prednost PSV z uporabo državnih sredstev in s tem temu nogometnemu klubu dala državno pomoč.
- (15) Zlasti kar zadeva sklicevanje Nizozemske na sporočilo Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč s strani javnih organov ⁽⁴⁾ (v nadaljnjem besedilu: sporočilo o prodaji zemljišč), Komisija ponovno poudarja, da smernice, ki so opredeljene v navedenem sporočilu, kot je navedeno v uvodu, „zadevajo samo prodajo zemljišč in objektov v javni lasti. Ne nanašajo se na javne nakupe zemljišč in objektov ali oddajo oziroma zakup zemljišč in objektov s strani javnih organov. Take transakcije lahko prav tako vsebujejo elemente državne pomoči.“

⁽³⁾ Zadeva T-370/13 Gemeente Eindhoven proti Komisiji.

⁽⁴⁾ UL C 209, 10.7.1997, str. 3.

- (16) Glede strokovne ocene zunanjega cenilca, na katero se je občina zanesla, je Komisija podvomila v primernost izračuna vrednosti z uporabo cene za zemljišče za mešano uporabo namesto cene zemljišča za nogometni stadion. Komisijo je tudi dvomila, da so bile profitne marže in marže za tveganja, ki so se uporabile za izračun vrednosti zemljišča za nadaljnji razvoj po tem, ko se izteče dolgoročni zakup, realne.
- (17) Komisija v tej fazi ni bila prepričana, da je občina nameravala zagotoviti, da je transakcija v skladu z načelom vlagatelja v tržnem gospodarstvu. Namesto tega se je poskušala izogniti izgubi; z drugimi besedami, zaščitni ukrepi so bili uvedeni zato, da je vpliv transakcij na njen proračun nevtralen. To ne bi bilo sprejemljivo za običajnega vlagatelja v tržnem gospodarstvu, čeprav bi se oprl na zunanje cenilca glede vrednotenja zemljišča in določitve zakupnine.

3. PRIPOMBE NIZOZEMSKE

- (18) Nizozemska meni, da transakcija ne pomeni državne pomoči iz teh razlogov: (a) vrednost zemljišča in letna zakupnina so določili zunanji cenilci v skladu s sporočilom o prodaji zemljišč. Navedeno sporočilo bi zagotovilo ustrezen okvir za oceno transakcije z vidika državne pomoči; (b) PSV bo občini plačeval dolgoročno zakupnino, ki je višja od zneska obrokov, ki jih občina plačuje banki, kar zagotavlja, da postopek ni finančno nevtralen le za občino; (c) PSV bo zagotovil jamstvo za tista plačila, ki jih pokriva prodaja sezonskih vstopnic; (d) če gre PSV v stečaj, bosta zemljišče in stadion prešla na občino; (e) letna zakupnina se bo pregledala po 20 letih na podlagi novega poročila o vrednotenju.
- (19) Po mnenju Nizozemske je občina s pridobitvijo zemljišča, na katerem stoji stadion, delovala pod tržnimi pogoji v skladu z načelom vlagatelja v tržnem gospodarstvu in načelom upnika v tržnem gospodarstvu. Zahtevala je neodvisno vrednotenje zemljišča za določitev transakcijske cene na podlagi tržne vrednosti zemljišča.
- (20) Kar zadeva vrednotenje zemljišča kot zemljišča za mešano uporabo, Nizozemska dodaja, da je treba pri kakršni koli oceni v kontekstu primerjave med ravnanjem javnih in zasebnih vlagateljev upoštevati, kako bi zasebni vlagatelj ravnal v času zadevne transakcije, glede na razpoložljive podatke in predviden razvoj v tistem času. Izvedenec je bil pooblaščen, da ugotovi vrednost, ki jo ima nepremičnina glede na njeno trenutno stanje, v primeru prodaje na podlagi domnevno najboljših ponudb, po dobro pripravljene ponudbi, ki sledi trgu, ob upoštevanju razvojnega potenciala zemljišča.
- (21) Zato se Nizozemska sklicuje na neodvisno poročilo o vrednotenju, v katerem je navedeno, da mora ocena upoštevati mogoči realni in predvidljivi prihodnji razvoj, ki vpliva na zemljišče. Poročilo obravnava mogoč razvoj zemljišča, na katerem stoji stadion, in v njem je navedeno, da bi se, če stadiona ne bi bilo več, zemljišče najverjetneje uporabilo kot območje za mešano uporabo za pisarne in večstanovanjske stavbe. Vrednotenje bi moralo izhajati iz te možnosti, čeprav do takega razvoja ne bo prišlo v več desetletjih. Nizozemska in poročilo o vrednotenju poudarjata, da je ta predpostavka realna, še posebej ker je zemljišče v središču mesta. Potencial za postopen razvoj vrednosti zemljišč v centru je veliko večji kot za tista na obrobju. V zadevnem primeru je občina v še toliko ugodnejšem položaju, ker lahko sama odloči o urbanističnem načrtovanju in s tem tudi o mogoči prihodnji uporabi stadiona.
- (22) Po mnenju Nizozemske je domnevna morebitna/mogoča mešana uporaba zemljišča za stanovanja/pisarne v skladu z nedavnim urbanim razvojem območja stadiona in njegovimi nadaljnjimi možnostmi. Neposredna okolica zemljišča se je razvila iz pretežno industrijskega območja v mešano stanovanjsko in pisarniško območje v središču mesta. Občina ima tudi lasten interes glede območja stadiona, saj je pridobitev strateških zemljišč del njene strategije za razvoj urbanega okolja, kot je določeno v dokumentu „Interimstructuurvisie 2009“. Ta dokument določa okvir za preoblikovanje opuščenih industrijskih območij v osrednjih mestnih delih z mešanico stanovanjskih enot, kreativnih dejavnosti, trgovin in pisarn. Priglašeni del te strategije je zgodnje zagotavljanje strateškega zemljišča kot del dolgoročne naložbene strategije za uresničitev načrtov. Občina v skladu s tem in ker sočasno ne more uresničiti vseh načrtov za enotno območje, tudi želi združiti občinski nakup zemljišča (da si ga zagotovi) z dolgoročnimi zakupi. Dogovor glede stadiona je v skladu z načrtovanim. Občina je ugotovila, da ji pridobitev lastništva nudi priložnost, ki je v skladu z njenimi interesi. Hkrati bi se s tem zagotovil zanesljiv priliv prihodkov ob pridobitvi zemljišča za čas trajanja dolgoročnega zakupa.
- (23) Zato se v poročilu o vrednotenju upošteva, s sklicevanjem na splošno sprejet standard, po katerem mora biti vrednost zemljišča ocenjena na osnovi najvišje in najboljše uporabe prostora, da mora cena temeljiti na zemljišču za mešano uporabo. Poročilo vključuje tudi oceno pričakovanih stroškov rušenja obstoječih stavb in razvoja

območja ter pričakovano ceno gradnje stanovanj in pisarn. Pri vrednotenju se primerja mogoča vrednost pisarn in stanovanj ob upoštevanju nedavnega razvoja na sosednjih območjih. Kot dodaten blažilnik tveganj, cenilec predvideva le 80-odstotni indeks talne površine glede na podobne projekte.

- (24) V poročilu o vrednotenju je za določitev letne zakupnine kot osnova upoštevana predvidena vrednost zemljišča stadiona in kompleksa za treniranje (skupaj ocenjena na 48 385 000 EUR) skupaj s parkiriščem, ki je že bilo v lasti občine (ocenjeno na 6 010 000 EUR). Kot referenčna obrestna mera se uporablja dolgoročna obrestna mera nizozemskih državnih obveznic v letu 2011 po stopnji 3,54 %. K temu se doda pribitek 1,5 % letno za kritje tveganja zmanjšanja vrednosti zemljišča in/ali neplačila. Zakupnina je tako določena zato, da se občini zagotovi donos 5,04 %.
- (25) Vrednotenje zunanega cenilca predvideva povečanje vrednosti zemljišča v 40 letih v skladu s pričakovano povprečno letno stopnjo inflacije v višini 1,7 %. Na tej podlagi vrednotenje šteje za primerno, da PSV plača letno zakupnino v višini 2 463 030 EUR. Nizozemska trdi, da je ta znesek usklajen z najemnino, ki jo plačujejo profesionalni nogometni klubi drugod v državi za najem stadiona, in da je zato v skladu s tržnimi pogoji. Glede predvidenega povečanja vrednosti zemljišča v višini 1,7 % študija dopušča znižanje vrednosti po 20 letih v kumulativni vrednosti zemljišča kot varnostno rezervo v višini 22,5 % in določa ocenjeno zakupnino na tej nižji osnovi od 21 leta naprej. Glede na varnostno rezervo v višini 22,5 % znaša stopnja dejanske vrednosti rasti, uporabljene pri vrednotenju, 1,01 % za vseh 40 let (0,4 % za prvih 20 let).
- (26) Poročilo ugotavlja, da lahko dolgoročni zakup za več kot 15 let vključuje določena tveganja. Z vidika tržnega vlagatelja se dolgoročno obdobje, v katerem še ne more uresničiti vrednosti nepremičnine na območju za mešano uporabo, izravna v zakupnino, ki že temelji na predvideni vrednosti zemljišča za mešano uporabo. Zakupnina bo pregledana čez 20 let na podlagi novega poročila o vrednotenju. Ta pregled bo zajemal vrednost zemljišča in ustrežno donosnost na to vrednost. Ta zakup ustvarja prihodke med trajanjem zakupa s poznejšo možnostjo za izkoriščanje potenciala zemljišča.
- (27) Tveganje za občino bi bilo omejeno tudi z dodatnimi dejavniki. Glede tveganja namembnosti prostorske ureditve poročilo o vrednotenju prostorske ureditve izhaja iz dejstva, da je namembnost območja okoli stadiona že prostorsko preurejena iz industrijske v mešano uporabo. V enem primeru je vlagatelj pridobil spremembo namembnosti v osmih tednih. Tako je cenilec to predpostavko upošteval za realno. Ni upošteval dejavnika, da lahko občina vpliva na postopek načrtovanja, ampak je preučil razvoj na okoliških območjih in upravno prakso pri izdaji dovoljenj ter spremembe namembnosti za zasebne gradbene izvajalce. Prostorska zakonodaja dovoljuje prožno spreminjanje namembnosti. Za dodatno zmanjšanje tveganja pri izračunu poročilo o vrednotenju predvideva nižjo gostoto gradnje kot na sosednjih zemljiščih.
- (28) Tudi če bi se namembnost stadiona ohranila v sedanjem stanju, to ne bi pomenilo velikega tveganja. Sedanja prostorska namembnost je za stadion in poslovno uporabo. Če se ta prostorska namembnost ohrani, bi to lahko povzročilo le rahlo znižanje vrednosti zemljišča. Po mnenju Nizozemske bi omogočala kakršno koli komercialno uporabo prostorov in razvoj dobičkonosnih poslovnih dejavnosti. Neodvisni cenilec je ugotovil, da je mešana uporaba ustrezna podlaga za vrednotenje. Tega ni predlagala občina.
- (29) Dolgoročna pogodba o zakupu določa, da sta zemljišče in stadion, če PSV ne plačuje zakupnine ali gre v stečaj, popolnoma na voljo občini, ki lahko razvije potencial zemljišča. Zgradbe na zemljišču bodo postale last občine. Kot je navedeno zgoraj, cena transakcije v višini 48 385 000 EUR že upošteva pričakovane stroške rušenja in razvoja, višina zakupnine pa bo v celoti pregledana po 20 letih. Poleg tega se je PSV zavezal, da bo prihodke od prodaje sezonskih vstopnic zastavil za plačilo zakupnine, in je nakazal znesek v višini zakupnine za dve leti (za začetno desetletno obdobje).
- (30) Ob izteku veljavnosti zakupne pogodbe občina ne bo prejela le obresti, temveč bo še vedno lastnica zemljišča pod stadionom, ki bo imelo domnevno večjo vrednost kot danes in ga bo mogoče uporabiti na različne načine. Zgradbe na zemljišču bodo tudi na voljo občini brez vsakršnega nadomestila PSV.

4. PRIPOMBE ZAINTERESIRANIH STRANI

- (31) Občina in PSV sta predložila pripombe v postopku, ki so bile enake kot pripombe, ki jih je predložila Nizozemska. Poleg tega je mestna občina opisala postopek, ki je privedel do odločitve za nakup zemljišča

stadiona, in razloge za nakup. Občina navaja, da je januarja 2011 začela posvetovanja s PSV za sklenitev sporazuma o prodaji in povratnem zakupu. Osnovni cilj je bil pomagati PSV s proračunsko nevtralno transakcijo, ki klubu ne bi zagotavljala finančne prednosti, ki je ne bi mogel pridobiti pod tržnimi pogoji.

- (32) V ta namen in s tem ciljem je občina prosila podjetje za neodvisno vrednotenje zemljišč Troostwijk Taxaties B.V. (v nadaljnjem besedilu: Troostwijk), naj določi tržno ceno zadevnih zemljišč in razumen znesek za letno zakupnino. Troostwijk je marca 2011 predložilo oceno zemljišča stadiona in drugih zemljišč, ki jih je PSV želel prodati občini. Tržno ceno za zemljišče pod stadionom, glede na njegovo takratno stanje in ob upoštevanju njegovih razvojnih možnosti, je določilo v višini 41 160 000 EUR. Metodologijo za določitev vrednosti zemljišča in zakupnino je potrdilo zunanje računovodsko podjetje, ki dela za občino. Zakupnina bi bila višja od obresti, ki bi jih morala plačati občina za posojilo za financiranje nakupa zemljišč.
- (33) Po prejemu zahteve Komisije za informacije maja 2011 o načrtovani transakciji je občina posebno pozornost namenila temu, da ukrep sledi tržnim pogojem in da ne bo vplival na njen proračun. Občina je poudarila, da je pridobitev zemljišča zanjo zanimiva, saj je skladna tudi z njeno strategijo pridobivanja zemljišč in razvoja. Občina bi imela lasten interes za nakup tega zemljišča, ki bi lahko zanjo imelo višjo vrednost kot za druge morebitne vlagatelje.

5. OCENA UKREPA – OBSTOJ DRŽAVNE POMOČI V SKLADU S ČLENOM 107(1) POGODBE

- (34) V skladu s členom 107(1) Pogodbe je državna pomoč pomoč, ki jo dodeli država članica, ali kakršna koli vrsta pomoči iz državnih sredstev pomoč, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco, tako da daje gospodarsko prednost posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, kolikor prizadene trgovino med državami članicami. Pogoji, določeni v členu 107(1) Pogodbe, so kumulativni in za to, da se ukrep opredeli kot državna pomoč, morajo biti izpolnjeni vsi pogoji.

5.1 Državna sredstva in pripisljivost državi

- (35) O ukrepu za nakup zemljišča pod stadionom in kompleksa za treniranje *De Herdgang* za 48 385 000 EUR in nato povratni zakup PSV se je odločila občina. Ta ukrep vključuje proračun občine in s tem uporabo državnih sredstev. Zato ga je mogoče pripisati državi.

5.2 Mogoči učinki pomoči na trgovino in konkurenco

- (36) Nizozemska dvomi o učinku morebitnih pomoči na notranjem trgu za klube, ki ne igrajo nogometa na evropski ravni. Vendar se profesionalni nogometni klubi štejejo za podjetja in so predmet nadzora državne pomoči. Nogomet je oblika plačane zaposlitve in zagotavlja storitve za plačilo; razvil je visoko raven profesionalnosti in s tem povečal svoj gospodarski učinek ⁽⁵⁾.
- (37) Profesionalni nogometni klubi opravljajo gospodarske dejavnosti na več trgih, poleg udeležbe na nogometnih tekmovanjih, ki imajo mednarodno razsežnost, so to še trg za prestop profesionalnih igralcev, oglaševanje, sponzorstvo, trženje in medijska pokritost. Pomoč profesionalnemu nogometnemu klubu krepi njegov položaj na vsakem od teh trgov, ki večinoma vključujejo več držav članic. Če se torej državna sredstva uporabljajo za dajanje selektivne prednosti profesionalnemu nogometnemu klubu, ne glede na ligo, v kateri igra, taka pomoč verjetno lahko izkrivlja konkurenco in vpliva na trgovino med državami članicami v smislu člena 107(1) Pogodbe ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Zadeva Olympique Lyonnais, C-325/08, ECLI:EU:C:2010:143, točki 27 in 28; zadeva Meca-Medina in Majcen proti Komisiji, C-519/04 P, ECLI:EU:C:2006:492, točka 22, in zadeva Bosman, C-415/93, ECLI:EU:C:1995:463, točka 73.

⁽⁶⁾ Odločitev Komisije glede Nemčije z dne 20. marca 2013 v zadevah Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (zadeva SA.35135 (2012/N), točka 12) in Multifunktionsarena der Stadt Jena (zadeva SA.35440 (2012/N), povzetki v UL C 140, 18.5.2013, str. 1) in z dne 2. oktobra 2013 v zadevi Fußballstadion Chemnitz (zadeva SA.36105 (2013/N), povzetek v UL C 50, 21.2.2014, str. 1, točke od 12 do 14); odločitev Komisije glede Španije z dne 18. decembra 2013 v zadevi o morebitni državni pomoči štirim španskim profesionalnim nogometnim klubom (zadeva SA.29769 (2013/C), točka 28); v zadevi Real Madrid CF (zadeva SA.33754 (2013/C), točka 20) in v zadevi o domnevni pomoči trem nogometnim klubom v Valencii (zadeva SA.36387 (2013/C), točka 16), objavljene v UL C 69, 7.3.2014, str. 99.

5.3 Selektivna prednost

- (38) Da bi ukrep pomenil državno pomoč, mora nuditi gospodarsko prednost, ki je prejemnik ne bi mogel pridobiti pod običajnimi tržnimi pogoji. Pri nakupu zemljišč od PSV in poznejšem zakupu bi šlo za tako ugodnost, če bi bili pogoji za PSV ugodnejši, kot jih upravičujejo pogoji na trgu.
- (39) Običajni interesi vlagatelja/najemodajalca v poslovnem postopku prodaje in povratnem zakupu so primerna donosnost naložbe v obliki zakupnine med trajanjem zakupa in lastništvo nad sredstvom, ki ga že uporablja zanesljiv najemnik. Vlagatelj/najemodajalec bo tako imel v dolgoročni uporabi, v celoti zakupljeno sredstvo s stabilnim dotokom prihodkov.

5.3.1 Uporaba sporočila o prodaji zemljišč

- (40) Nizozemska se za to oceno sklicuje na sporočilo o prodaji zemljišč. Glede na navedeno sporočilo prodaje zemljišč in objektov s strani javnega organa ne pomeni pomoči, prvič, kadar javni organ sprejme najboljšo ali edino ponudbo na podlagi brezpogojnega razpisnega postopka, in drugič, kadar je pri neobstoju takega razpisnega postopka prodajna cena vsaj enaka vrednosti, določeni v neodvisni strokovni oceni.
- (41) Komisija poudarja, da smernice v sporočilu o prodaji zemljišč, kot je navedeno v uvodu, „zadeva samo prodajo zemljišč in objektov v javni lasti. Ne nanašajo se na javne nakupe zemljišč in objektov ali oddajo oziroma zakup zemljišč in objektov s strani javnih organov. Take transakcije lahko prav tako vsebujejo elemente državne pomoči.“ Poleg tega v zadevnem primeru samo določitev vrednosti zemljišča ne zadostuje. Postopek prodaje in povratnega zakupa vsebuje tudi zakupnino. Ugotoviti je treba tudi tržno skladnost te zakupnine.
- (42) Vsekakor so mehanizmi v sporočilu za prodajo zemljišč zgolj sredstva za to, da se ugotovi, ali je država ravnala kot vlagatelj v tržnem gospodarstvu in so zato specifični primeri za uporabo preizkusa načela vlagatelja v tržnem gospodarstvu za transakcije zemljišč med zasebnimi in javnimi subjekti (?).

5.3.2 Spoštovanje načela vlagatelja v tržem gospodarstvu

- (43) Komisija mora zato oceniti, ali bi zasebni vlagatelj vstopil v obravnavane posle pod enakimi pogoji. Hipotetični zasebni vlagatelj deluje kot preudaren vlagatelj, katerega namen je zagotoviti običajen pričakovan donos, ob upoštevanju ravni tveganja, ki je sprejemljiva za zadevno stopnjo donosa. Načelo vlagatelja v tržnem gospodarstvu ne bi bilo upoštevano, če bi bila cena za zemljišče določena na ravni, ki je višja od tržne cene, zakupnina pa na nižji ravni.
- (44) Nizozemska in občina trdita, da je občina ravnala na podlagi (predhodne) ocene neodvisnega cenilca in zato v skladu z načelom vlagatelja v tržem gospodarstvu. Transakcija je bila izvedena na podlagi tržne vrednosti zemljišča, zato ni dala prednosti PSV.
- (45) Komisija meni, da se skladnost s tržnimi pogoji načeloma lahko določi z neodvisno strokovno oceno vrednosti.
- (46) Glede skladnosti rezultatov ocene zunanje cenilca, na katere se je oprla občina, je bila Nizozemska v odločitvi o sprožitvi postopka pozvana, naj utemelji, zakaj so cenilci pri svojih izračunih uporabili ceno zemljišča za mešano uporabo namesto cene zemljišča za nogometni stadion. Komisija je tudi želela utemeljitev stopenj dobička in tveganja, ki se uporabljajo za izračun vrednosti zemljišča za prihodnji razvoj po koncu dolgoročnega zakupa.
- (47) Na podlagi informacij, ki sta jih predložili Nizozemska in občina, Komisija ugotavlja, da je občina pridobila zemljišče po oceni zemljišč, ki jo je izvedlo podjetje za neodvisno vrednotenje zemljišč Trooswijk. Ko so se januarja 2011 začela posvetovanja o sklenitvi sporazuma o prodaji in povratnem zakupu s PSV, je bil osnovni cilj

(?) Glede na preizkus načela vlagatelja v tržem gospodarstvu ne bi šlo za državno pomoč, če bi bil zasebni vlagatelj, ki deluje v običajnih tržnih pogojih v tržnem gospodarstvu, v podobnih okoliščinah upravičenu pripravljen zagotoviti obravnavane ukrepe.

pomagati PSV s transakcijo, ki klubu ne bi zagotovila finančne prednosti, ki je ne bi mogel pridobiti pod tržnimi pogoji. Zato je občina prosila Troostwijk, naj določi tržno ceno zadevnih zemljišč in zakupnino za letni zakup, skladno s tržnimi pogoji.

- (48) Predpostavke, na katerih temelji vrednotenje, se zdijo razumne. Troostwijk je v poročilu o vrednotenju iz marca 2011 ocenilo tržno ceno zemljišča na podlagi njegovega takratnega stanja in ob upoštevanju njegovih razvojnih možnosti ter tako določilo ceno 41 160 000 EUR. Metodologijo za določitev vrednosti zemljišča in zakupnino za zakup je potrdila zunanja računovodska družba, ki dela za občino.
- (49) Poročilo o vrednotenju podjetja Troostwijk upošteva mogoče realne in predvidljive prihodnje dogodke, ki vplivajo na zemljišče. Poročilo upošteva mogoč razvoj območja stadiona in navaja, da bi se, če stadiona ne bi več bilo, zemljišče najverjetneje uporabilo kot območje za mešano uporabo za pisarne in večstanovanjske stavbe. V poročilu o vrednotenju je poudarjeno, da je ta predpostavka realna predvsem zato, ker je zemljišče v središču mesta. Za zemljišča v središču mesta je možnost za postopen razvoj vrednosti veliko večja kot za tista na obrobju. Poročilo o vrednotenju se poleg tega sklicuje na splošni standard vrednotenja, pri čemer je osnova za določitev vrednosti zemljišča največja in najboljša uporaba območja.
- (50) Prihodnja uporaba, kot jo opisuje Nizozemska, je tudi skladna z dolgoročno strategijo urbanega razvoja občine za celotno območje stadiona, kot je opisano v uvodni izjavi 22. Kot je opisala občina, bi bila verjetnost pridobitve spremembe namembnosti zemljišča zelo visoka za vsakega lastnika zadevnih zemljišč.
- (51) V vsakem primeru pa ima po navedbah Nizozemske sedanja namembnost zemljišča za stadion in njegova poslovna uporaba tudi velik gospodarski potencial.
- (52) Zato je mogoče skleniti, da se zdi sprejemljivo, da se v strokovni oceni zemljišče ovrednoti na podlagi mešane uporabe. Komisija je že sprejela, da občina lahko pri vrednotenju zemljišč izhaja iz dolgoročne perspektive za razvoj vrednosti zemljišča na območju, kjer se lahko pričakujejo izboljšave v skladu s poslovno strategijo načrtovanja ⁽⁸⁾.
- (53) PSV bo plačal občini dolgoročno zakupnino, ki jo je določilo neodvisno podjetje za vrednotenje in je izračuna na podlagi cene, ki se predvideva za zemljišče ob upoštevanju njegove poznejše morebitne uporabe za stanovanja in pisarne in glede na dolgoročne obrestne mere za državne obveznice v letu 2011, povišane za premijo za tveganje v višini 1,5 %.
- (54) Tako zakupnina že izraža ceno, ki je ocenjena za zemljišče za drug namen in ne za športno uporabo. Zato je višja kot zakupnina, izračunana na podlagi sedanje rabe zemljišča.
- (55) Poročilo ugotavlja, da dolgoročni zakup za več kot 15 let lahko vključuje določena tveganja v smislu nihanja vrednosti zemljišča. Ta tveganja pa so omejena z več dejavniki, ki bodo natančneje obravnavani v uvodnih izjavah 56 do 59.
- (56) Predpostavke v poročilu o vrednotenju se lahko štejejo za previdne. Poročilo o vrednotenju določa pričakovano mogočo vrednost pisarn in stanovanj glede na nedavni razvoj na sosednjih območjih, dodaten blažilnik tveganj glede morebitne prodajne cene stanovanj pa je le 80-odstotni indeks talne površine v primerjavi s podobnimi projekti.
- (57) Glede predvidenega povečanja vrednosti zemljišča v višini 1,7 %, ki je predvidena stopnja inflacije, vrednotenje vključuje popravni ukrep: po 20 letih je izveden odbitek od akumulirane vrednosti zemljišča v višini 22,5 %, ki je vključen kot varnostna rezerva. Pri združitvi obeh predpostavk, bi pričakovana rast znašala 1,01 % letno za 40-letno obdobje zakupa in 0,4 % letno za prvih 20 let. Tako je prvotna predpostavka 1,7 % v povezavi z varnostno rezervo smiselna, glede na to, da je zadevno sredstvo zemljišče, za katero se lahko pričakuje, da bo ohranilo vrednost ali jo povečalo, in da je v središču mesta (čeprav je zemljišče trenutno opredeljeno kot zemljišče za komercialne namene, zakupnina že temelji na predvideni vrednosti za mešano rabo zemljišča). Poleg tega je stopnja inflacije za Nizozemsko leta 2011 znašala 2,3 % ⁽⁹⁾, ciljna stopnja inflacije ECB pa 2 %. Obe vrednosti sta znatno višji od pričakovanih stopenj rasti za ocenjeno vrednost zemljišč, ki jo je uporabil cenilec.

⁽⁸⁾ Sklep Komisije 2011/529/EU z dne 20. aprila 2011 o ukrepu C-37/04 (ex NN 51/04), ki ga je izvedla Finska za podjetje Componenta Oyj (UL L 230, 7.9.2011, str. 69), uvodne izjave 68 do 74.

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

- (58) Poleg teh zaščitnih ukrepov glede zakupnine vsebuje zakupna pogodba, ki jo je sklenila občina, različna druga določila za kritje morebitnih tveganj, zlasti glede tveganja neplačila PSV. Nogometni klub zagotavlja jamstvo za zakupnino s prihodki od prodaje letnih vstopnic. PSV je prav tako zagotovil jamstvo v višini 5 milijonov EUR, kar ustreza približno dvoletni zakupnini, ki je odvzeta iz nakupne cene in je v hrambi pri notarju za deset let.
- (59) Pogodbenici sta se dogovorili, da se bo zakupnina v celoti pregledala po 20 letih na zahtevo katere koli pogodbenice. Ta pregled bo temeljil na novem poročilu o vrednotenju. Na podlagi vrednosti zemljišča se bo takrat, skupaj z ustrezno donosnostjo državnih vrednostnih papirjev in premijo za tveganje, določila nova zakupnina za zemljišče. Strani so se strinjale, da se za občino določi nadaljnji zaščitni ukrep, in sicer da pravice do uporabe zemljišč in stadiona preidejo na občino, če PSV ne bi spoštoval plačila zakupnine ali bi šel v stečaj. Ta določba pomeni odstopanje od običajnih posledic po nizozemskem civilnem pravu, v skladu s katerim zakupne pravice postanejo del stečajne mase, s čimer se izognejo nadzoru s strani lastnika zemljišča. V tem primeru občina po izteku zakupa ostane lastnik zemljišča in nadzoruje njegovo uporabo.
- (60) Medtem ko se predpostavke v poročilu o vrednotenju zdijo primerne, kot je navedeno v uvodnih izjavah 48 do 57, ostaja primerjava z drugimi gospodarskimi posli težavna, saj se zakupne pogodbe, ki jih je Nizozemska predložila za primerjalne analize, lahko nanašajo na različne sektorje (kot je stanovanjski sektor v Amsterdamu). Zato je Komisija pri presoji, ali je sedanja transakcija skladna z načelom vlagatelja v tržnem gospodarstvu, preverila, ali bi bila lahko referenčno merilo drugačna osnova za trgovinski posel, ki temelji na posojilu občine Eindhoven klubu PSV in v katerem zemljišče služi za zavarovanje.
- (61) Komisija ugotavlja, da bo zakupnina, ki jo plača PSV, višja od tržne obrestne mere za posojilo, po tem, ko se upoštevajo razlike med prodajo in povratnim zakupom posla ter posojilom. Najpomembnejša razlika se nanaša na dejstvo, da če bi PSV po prejemu posojila od občine postal plačilno nesposoben, občina ne bi dobila nazaj nominalnega zneska posojila. Ne bi mogla izkoristiti morebitnega povečanja vrednosti zemljišča preko nominalnega zneska posojila. V sporazumu o prodaji in povratnem najemu občina postane lastnik zemljišča na začetku zakupne pogodbe in bo imela vse lastninske pravice v primeru neizpolnjevanja obveznosti. Občina se je pri odločanju o ukrepu osredotočila na ta vidik, zlasti ker zagotovljeno popolno razpolaganje z zemljiščem po morebitnem neplačilu PSV odstopa od splošnih določb nizozemskega prava v korist občine (uvodna izjava 59). Vsako povečanje vrednosti zemljišča (po določitvi posojilnih pogojev) bo zato le v korist občine.
- (62) Tako bi bilo mogoče pričakovati, da bi imela transakcija prodaje in povratnega zakupa nižji pričakovani donos kot posojilo. Stopnja donosa posojila z visokokakovostnim zavarovanjem, danega podjetju z bonitetno oceno, ki je podobna oceni nogometnega kluba PSV, bi torej pomenila zgornjo mejo referenčne vrednosti.
- (63) Zaradi neobstoja zanesljivih tržnih meril ⁽¹⁰⁾ je tržno referenčno obrestno mero za alternativo posojilo PSV treba vzpostaviti na podlagi sporočila Komisije o spremembi metode določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj ⁽¹¹⁾. Za pridobitev predvidne ocene se ta izračun opravi ob upoštevanju dejstva, da je PSV v letu 2011 izkazoval slabo kreditno kvaliteto, in ob predpostavki visokega zavarovanja posojila (tj. z zemljiščem). Dobljena referenčna obrestna mera bi znašala 6,05 %.
- (64) Vlagatelj, ki da posojilo, zato pričakuje za 1,01 % višji donos kot občina v transakciji prodaje in povratnega zakupa. Vendar pa občina še vedno deluje kot vlagatelj v tržnem gospodarstvu, če je vlagatelj, ki da posojilo, pripravljen odpustiti donos v višini 1,01 % v zameno za morebitno povečanje vrednosti zemljišča (glej uvodno izjavo 61). Na podlagi značilnosti transakcije je tak potencial povečanja vrednosti vreden vsaj 1,01 %, zato se donos, ki ga pričakuje občina pri prodaji in povratnem zakupu, zdi v skladu s tržnimi referenčnimi merili.
- (65) Zato se zdi, da konstrukt prodaje in povratnega zakupa ne povzroči neupravičene prednosti za PSV in občini daje donos, ki je v skladu z načelom vlagateljev v tržnem gospodarstvu.
- (66) Nazadnje je treba opozoriti, da je po mnenju Nizozemske zakupnina primerljiva z najemnino, ki jo drugod po državi plačujejo profesionalni nogometni klubi za najem stadiona. Čeprav je takšna primerjava še vedno težavna zaradi različnih lokacij, je treba poudariti, da navedeni klubi ne plačujejo le letne najemnine za zemljišče pod stadionom, temveč za celotno poslopje stadiona. Za primerjavo, PSV je lastnik stadiona, nosi stroške njegovega obratovanja in vzdrževanja ter poleg tega plačuje zakupnino zemljišče pod stadionom.

⁽¹⁰⁾ V tem primeru ni bilo dovolj podatkov za oblikovanje tržnega približka za referenčno obrestno mero.

⁽¹¹⁾ UL C 14, 19.1.2008, str. 6.

6. SKLEPNA UGOTOVITEV

- (67) Zato Komisija ugotavlja, da so bili dvomi, izraženi v odločitvi o sprožitvi postopka, v zadostni meri odpravljeni. Občina je, ko je kupila zemljišče stadiona in ga dala v zakup PSV, ravnala tako, kot bi ravnal hipotetični zasebni vlagatelj v podobnem položaju. Zato transakcija ne pomeni državne pomoči v smislu člena 107(1) Pogodbe –

SPREJELA NASLEDNJI SKLEP:

Člen 1

Ukrep, ki ga je Nizozemska izvedla v korist nogometnega kluba PSV v Eindhovenu, ne pomeni pomoči v smislu člena 107(1) Pogodbe o delovanju Evropske unije.

Člen 2

Ta sklep je naslovljen na Kraljevino Nizozemsko.

V Bruslju, 4. julija 2016

Za Komisijo
Margrethe VESTAGER
Članica Komisije
