



## Zbirka odločb sodne prakse

SODBA SODIŠČA (prvi senat)

z dne 8. maja 2013\*

„Temeljne svoboščine — Omejitev — Utemeljitev — Državne pomoči — Pojem ‚javno naročilo gradenj‘ — Zemljišča in zgradbe v nekaterih občinah — Regionalna ureditev, ki za prenos zemljišč in zgradb na njih določa pogoj, da je kandidat za kupca ali najemnika ‚zadostno povezan‘ s ciljno občino — Socialna obveznost, naložena investitorjem in nosilcem projekta — Davčne spodbude in mehanizmi subvencioniranja“

V združenih zadevah C-197/11 in C-203/11,

katerih predmet sta predloga za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 267 PDEU, ki ju je vložilo Cour constitutionnelle (Belgija) z odločbama z dne 6. aprila, ki sta prispeli na Sodišče 28. aprila 2011, v postopkih

**Eric Libert,**

**Christian Van Eycken,**

**Max Bleecx,**

**Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL,**

**Olivier de Clippele**

proti

**flamski vladi,**

ob udeležbi

**Collège de la Commission communautaire française,**

**Gouvernement de la Communauté française,**

**Conseil des ministres (C-197/11),**

in

**All Projects & Developments NV in drugi**

proti

**Vlaamse Regering,**

\* Jezika postopka: francoščina in nizozemščina.

ob udeležbi

**College van de Franse Gemeenschapscommissie,**

**Franse Gemeenschapsregering,**

**Ministerraad,**

**Immo Vilvo NV,**

**PSR Brownfield Developers NV (C-203/11),**

SODIŠČE (prvi senat),

v sestavi A. Tizzano (poročevalec), predsednik senata, M. Ilešič, E. Levits, J.-J. Kasel in M. Safjan, sodniki,

generalni pravobranilec: J. Mazák,

sodna tajnica: R. Şereş, administratorica,

na podlagi pisnega postopka in obravnave z dne 20. junija 2012,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

- za Libert Van Eycken in Bleeckx, F. Gosselin, odvetnik,
- za Syndicat national des propriétaires in copropriétaires ASBL C. Lesaffer in E. Desair, odvetnika,
- za All Projects & Developments NV in druge P. de Bandt in J. Dewispelaere, odvetnika,
- za Vlaamse Regering P. van Orshoven in A. Vandaele, odvetnika,
- za Collège de la Commission communautaire française in gouvernement de la Communauté française M. Uyttendaele in J. Sautois, odvetnika,
- za Immo Vilvo NV P. Flamey in P. J. Vervoort, odvetnika,
- za nemško vlado T. Henze in A. Wiedmann, agenta,
- za nizozemsko vlado C. Wissels, C. Schillemans in K. Bulterman, agentke,
- za Evropsko komisijo T. van Rijn, I. Rogalski, S. Thomas in F. Wilman, agenti,

po predstavitvi sklepnih predlogov generalnega pravobranilca na obravnavi 4. oktobra 2012

izreka naslednjo

### **Sodbo**

- 1 Predloga za sprejetje predhodne odločbe se nanašata na razlago členov 21 PDEU, 45 PDEU, 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU ter členov 22 in 24 Direktive Evropskega parlamenta in Sveta 2004/38/ES z dne 29. aprila 2004 o pravici državljanov Unije in njihovih družinskih članov do prostega gibanja in

prebivanja na ozemlju držav članic, ki spreminja Uredbo (EGS) št. 1612/68 in razveljavlja Direktive 64/221/EGS, 68/360/EGS, 72/194/EGS, 73/148/EGS, 75/34/EGS, 75/35/EGS, 90/364/EGS, 90/365/EGS in 93/96/EEC (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 5, zvezek 5, str. 34).

- 2 Ta predloga sta bila vložena v okviru spora E. Liberta, C. Van Eyckna, M. Bleeckxa, Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL, O. Clippeleta, All Projects & Developments NV in 35 drugih družb proti Vlaamse Regering v zvezi z določbami, ki za prenos nepremičnin v nekaterih občinah, ki jih je določil Vlaamse Regering (v nadaljevanju: ciljne občine), določajo „poseben pogoj“, v skladu s katerim se smejo te nepremičnine „prenašati“, in sicer prodati, dati v več kot devetletni najem ali obremeniti z zakupom ali stavbno pravico le osebam, ki so po mnenju ocenjevalne komisije province „dovolj povezane“ z navedenimi občinami.
- 3 Poleg tega Cour constitutionnelle (ustavno sodišče) v zadevi C-203/11 sprašuje Sodišče, ali navedeni členi 49 PDEU, 56 PDEU, 63 PDEU, 107 PDEU in 108 PDEU ter določbe Direktive 2006/123/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu (UL L 376, str. 36) in Direktive 2004/18/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 31. marca 2004 o usklajevanju postopkov za oddajo javnih naročil gradenj, blaga in storitev (UL L 134, str. 114), v različici, ki izhaja iz Uredbe (ES) št. 596/2009 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2009 (UL L 188, str. 14, v nadaljevanju: Direktiva 2004/18), nasprotujejo določbam, ki v nekaterih primerih nosilcem projekta in investitorjem nalagajo „socialno obveznost“, kot je ta, da del svojega gradbenega projekta namenijo za gradnjo socialnih stanovanj ali da plačajo socialni prispevek, na podlagi česar lahko ti gospodarski subjekti kot protidajatev izkoristijo različne davčne spodbude in mehanizme subvencioniranja.

## Pravni okvir

### *Pravo Unije*

- 4 Člen 1 Direktive 2004/18 določa:

„1. Za namene te direktive se uporabljajo definicije iz odstavkov 2 do 15.

2.

- (a) ‚Javna naročila‘ so proti plačilu pisno sklenjene pogodbe med enim ali več gospodarskimi subjekti ter enim ali več naročniki, katerih predmet je izvedba gradenj, dobav blaga ali izvajanje storitev v skladu s pomenom iz te direktive.
- (b) ‚Javna naročila gradenj‘ so javna naročila, katerih predmet je bodisi izvedba bodisi izvedba in projektiranje gradenj, povezanih z eno od dejavnosti v skladu s pomenom iz Priloge I, ali gradnja ali izvedba neke gradnje s katerimi koli sredstvi, ki ustreza zahtevam naročnika. ‚Gradnja‘ pomeni zaključeno visoko ali nizko gradnjo kot celoto, ki je samozadostna pri izpolnjevanju svoje gospodarske in tehnične funkcije.[...]“

- 5 Člen 1 Direktive 2004/38 določa:

„Ta direktiva določa:

- (a) pogoje, ki urejujejo uresničevanje pravice državljanov [Evropske u]nije in njihovih družinskih članov do prostega gibanja in prebivanja na ozemlju držav članic;
- (b) pravico do stalnega prebivališča na ozemlju držav članic za državljane Unije in njihove družinske člane;

(c) omejitve pravic, navedenih v točkah (a) in (b), zaradi javnega reda, javne varnosti ali javnega zdravja.“

6 Člen 3(1) te direktive določa:

„Ta direktiva se uporablja za vse državljane Unije, ki se preselijo ali prebivajo v državi članici, razen v tisti državi, katere državljani so, in za njihove družinske člane, kot opredeljene v točki 2 člena 2, ki jih spremljajo ali se jim pridružijo.“

7 Člen 22 navedene direktive, naslovljen „Ozemeljsko področje uporabe“, določa:

„Pravica do prebivanja in pravica do stalnega prebivanja zajema celotno ozemlje države članice gostiteljice. Države članice lahko pravico do prebivanja in pravico do stalnega prebivanja ozemeljsko omejijo samo takrat, kadar enake omejitve veljajo tudi za njihove lastne državljane.“

8 Člen 24 Direktive 2004/38, naslovljen „Enako obravnavanje“, v odstavku 1 določa:

„1. Ob upoštevanju posebnih določb, ki so izrecno predvidene [določene] v Pogodbi in sekundarni zakonodaji, bi morali vsi državljani Unije, ki na podlagi te direktive prebivajo na ozemlju države članice gostiteljice, uživati enako obravnavanje kot državljani te države članice v okviru Pogodbe. Uživanje te pravice se razširi na družinske člane, ki niso državljani države članice in ki imajo pravico do prebivanja ali do stalnega prebivanja.“

9 Člen 1 Odločbe Komisije 2005/842/CE z dne 28. novembra 2005 o uporabi člena 86(2) [ES] za državne pomoči v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljene nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena (UL L 312, str. 67, v nadaljevanju: odločba SSGP), določa:

„Ta odločba določa pogoje, pod katerimi se državne pomoči v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljene nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, šteje za združljive s skupnim trgom in izvzame iz zahteve po priglasitvi iz člena 88(3) [ES].“

10 Člen 3 navedene odločbe, naslovljen „Združljivost in izvzetje iz priglasitve“, določa:

„Državna pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, ki izpolnjuje pogoje iz te odločbe, je združljiva s skupnim trgom in izvzeta iz obveznosti predhodne priglasitve, določene v členu 88(3) Pogodbe, brez poseganja v uporabo strožjih določb, ki se nanašajo na obveznosti javnih storitev iz sektorske zakonodaje Skupnosti.“

11 V uvodni izjavi 9 Direktive 2006/123 je navedeno:

„Ta direktiva se uporablja samo za zahteve, ki vplivajo na začetek opravljanja ali opravljanje storitvene dejavnosti. Torej se ne uporabljajo za zahteve, kot so cestnoprometni predpisi, predpisi glede razvoja ali uporabe zemlje, vključno z načrtovanjem mest in držav ter gradbenimi standardi [...]“

12 Člen 2 iste direktive, naslovljen „Področje uporabe“, določa:

„1. Ta direktiva se uporablja za storitve, ki jih opravljajo ponudniki s sedežem v državi članici.

2. Ta direktiva se ne uporablja za naslednje dejavnosti:

(a) negospodarske storitve splošnega pomena;

[...]

- (j) socialne storitve v zvezi s socialnimi stanovanji, otroškim varstvom in podporo družinam in osebam, ki potrebujejo trajno ali začasno pomoč, ki jih opravlja država, od nje pooblaščen ponudniki ali z njene strani priznane dobrodelne organizacije;

[...]“

#### *Belgijsko pravo*

- 13 Knjiga 4 dekreta flamske regije z dne 27. marca 2009 o zemljiščih in nepremičninah (*Moniteur belge* z dne 15. maja 2009, str. 37408, v nadaljevanju: flamski dekret), ki se nanaša na ukrepe v zvezi s cenovno dostopnim stanovanjem, ima v poglavju 3, naslovljenem „Socialne obveznosti“, člen 4.1.16, ki določa:

„§ 1. Kadar za načrt parcelacije ali gradnje na zemljiščih velja standard, opredeljen v poglavju 2, oddelek 2, je socialna obveznost *ex lege* povezana z dovoljenjem za parcelacijo oziroma urbanističnim soglasjem.

Socialna obveznost [...] zavezuje investitorja ali nosilca projekta, da sprejme ukrepe za uresničitev ponudbe socialnih stanovanj, ki je usklajena z odstotkom načrta parcelacije ali gradnje.

[...]“

- 14 V istem poglavju 3 navedenega dekreta je člen 4.1.17, ki določa:

„Investitor ali nosilec projekta lahko socialno obveznost izpolni na naslednje načine:

1. v naravi, v skladu s členi od 4.1.20 do 4.1.24;
2. s prodajo zemljišč, ki se zahtevajo zaradi ponudbe socialnih stanovanj, podjetjem za socialna stanovanja v skladu s členom 4.1.25;
3. z oddajo stanovanj, zgrajenih v okviru načrta parcelacije ali gradnje, v najem agencijam za oddajanje socialnih stanovanj v skladu s členom 4.1.26;
4. s kombinacijo točk 1, 2 in/ali 3.“

- 15 Člen 4.1.19 flamskega dekreta določa:

„Investitor ali nosilec projekta lahko socialno obveznost v celoti ali delno izpolni s plačilom socialnega prispevka občini, v kateri se izvaja načrt parcelacije ali gradnje. Socialni prispevek se izračuna tako, da se število socialnih stanovanj ali načeloma predvidenih enot pomnoži s 50.000 EUR in ta znesek indeksira z indeksom ABEX, pri čemer je osnovni indeks tisti iz decembra 2008. [...]“

- 16 Členi od 4.1.20 do 4.1.24 flamskega dekreta za zasebna podjetja, ki „socialno obveznost“ izpolnjujejo v naravi, določajo davčne spodbude in subvencijske sheme, kot so znižanje stopnje davka na dodano vrednost in znižanje takse za vpis v register (člen 4.1.20(3), drugi pododstavek); obveznost odkupa zgrajenih stanovanj, ki jih ni pripravljeno sprejeti nobeno podjetje za socialna stanovanja (člen 4.1.21) in subvencije za infrastrukturo (člen 4.1.23).

17 Člen 4.1.22 navedenega dekreta določa:

„Socialna stanovanja na prodaj in socialne enote, zgrajene na podlagi socialne obveznosti, ponuja podjetje za socialna stanovanja, ki deluje v občini, na račun in v imenu nosilca projekta ali investitorja. Ponudba se sestavi pod pogoji, ki jih flamska vlada določi za prenos nepremičnin s strani Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in podjetij za socialna stanovanja. Nosilec projekta ali investitor in podjetje za socialna stanovanja so v ta namen sklenili dogovor.

Podjetje za socialna stanovanja v zvezi z gradnjo socialnih stanovanj na prodaj in zadevnih socialnih enot uveljavlja vse pravice, ki so opredeljene na podlagi flamskega zakonika o stanovanjih, kot da jih je gradilo samo.“

18 Poleg tega knjiga 3 flamskega dekreta določa, da se subvencije dodelijo neodvisno od izpolnitve „socialne obveznosti“. Podrobneje, gre za subvencije za „projekte aktivacije“ (člen 3.1.2 tega dekreta), znižanje dohodnine v okviru sklenitve dogovorov o obnovi (člen 3.1.3 in naslednji istega dekreta) in pavšalno znižanje davčne osnove za takse za vpis v register (člen 3.1.10 navedenega dekreta).

19 Knjiga 5 flamskega dekreta, naslovljena „Stanovati v svoji regiji“, v členu 5.2.1 določa:

„§ 1. Določen je poseben pogoj za prenos zemljišč in zgradb na njih v regijah, ki izpolnjujejo spodaj navedena pogoja:

1. da so na ‚območju stanovanjske širitve‘, določenem v kraljevem dekretu z dne 28. decembra 1972 o predstavitvi in izvedbi osnutka načrta in sektorskega načrta ter o datumu začetka veljavnosti tega dekreta;
2. da so ob podpisu zasebnega akta o prenosu v ciljnih občinah, ki so na najnovejšem seznamu, objavljenem v *Moniteur Belge*, določenem v členu 5.1.1, ob upoštevanju tega, da se šteje, da je bil zasebni akt o prenosu podpisan šest mesecev pred seznanitvijo s točnim datumom začetka uporabe te določbe, če je med dnem podpisa in dnem seznanitve s točnim datumom začetka veljavnosti preteklo več kot šest mesecev.

Pogoj za prenos zemljišč določa, da je mogoče zemljišča in zgradbe na njih prenesti le na osebe, ki so po mnenju ocenjevalne komisije province dovolj povezane z občino. Izraz ‚prenos‘ je treba razumeti kot prodajo, več kot devetletni najem ali obremenitev z dolgoročnim zakupom ali stavbno pravico.

[...]

Posebni pogoj za prenos dokončno preneha in ga ni mogoče podaljšati po dvajsetih letih od dneva, ko je bil določen točni datum za prvotni prenos, za katerega velja ta pogoj.

[...]

§ 2. Za namene drugega pododstavka prvega odstavka je oseba dovolj povezana z občino, kadar izpolnjuje enega ali več od teh pogojev:

1. ima stalno prebivališče v občini ali v sosednji občini nepretrgano najmanj šest let, če je ta občina hkrati na seznamu, določenem v členu 5.1.1;
2. na dan prenosa opravlja dejavnosti v občini, če te dejavnosti v povprečju trajajo najmanj polovico delovnega tedna;
3. z občino je iz pomembnega razloga dolgoročno poslovno, družinsko, socialno ali gospodarsko povezana.

[...]“

- 20 Za namene uporabe teh določb, so „ciljne občine“ v skladu s členom 5.1.1 flamskega dekreta tiste, v katerih so najvišje povprečne cene zemljišč na kvadratni meter in v katerih je najvišja stopnja notranjih ali zunanjih migracij. Iz dekreta flamske vlade z dne 19. junija 2009, s katerim je bil določen seznam občin v smislu člena 5.1.1, prvi pododstavek, dekreta z dne 27. marca 2009 o zemljiščih in nepremičninah (*Moniteur belge* z dne 22. septembra 2009, str. 63341) je razvidno, da obstaja 69 ciljnih občin.
- 21 Nazadnje, člen 5.2.3 navedenega dekreta določa, da lahko ocenjevalna komisija province in oškodovane tretje osebe predlagajo razglasitev ničnosti prenosa, do katerega je prišlo, ne da bi bil izpolnjen poseben pogoj.

### **Spora o glavni stvari in vprašanja za predhodno odločanje**

#### *Zadeva C-197/11*

- 22 V tej zadevi so E. Libert, C. Van Eycken in M. Bleeckx s prebivališči v Belgiji, ter Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL in O. de Clippele, notar, ustavnemu sodišču predlagali razglasitev ničnosti določb knjige 5 flamskega dekreta, ker naj bi omejevale pravico do pridobitve ali prodaje nepremičnin v ciljnih občinah.
- 23 V zvezi s tem predložitveno sodišče v predložitveni odločbi navaja, da izpodbijane določbe, na eni strani, osebam, ki niso „zadostno povezane“ s ciljnimi občinami v smislu člena 5.2.1, drugi odstavek, navedenega dekreta, preprečujejo pridobivanje, več kot devetletno najemanje ali obremenitev z dolgoročnim zakupom ali stavbno pravico nepremičnin, ki so v teh občinah. Na drugi strani bi te določbe lahko državljanke Unije, ki imajo v lasti ali v najemu določeno nepremičnino v teh občinah, odvrčale od zapustitve teh občin z namenom bivanja na ozemlju druge države članice ali opravljanja poklicne dejavnosti tam, če po določenem obdobju prebivanja zunaj navedenih občin niso več „zadostno povezane“ z njimi.
- 24 Ustavno sodišče v zvezi s tem meni, da iz pripravljanih del za flamski dekret izhaja, da je njegov cilj zadostiti nepremičninskim potrebam domačega prebivalstva v nekaterih flamskih občinah, kjer visoke cene zemljišč povzročajo „gentrifikacijo“, torej da so manj premožne skupine prebivalstva izključene s trga zaradi prihoda „premožnejših“ skupin prebivalstva iz drugih občin. Ustavno sodišče zato sprašuje, prvič, ali je mogoče šteti, da je tak cilj v „splošnem interesu“ v smislu sodne prakse Sodišča in da utemeljuje omejevalne ukrepe, ki jih je sprejela flamska vlada, in drugič, ali so ti ukrepi nujni in sorazmerni glede na cilj, ki ga uresničujejo.
- 25 V teh okoliščinah je Cour constitutionnelle prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo to vprašanje:
- „Ali je treba člene 21 [PDEU], 45 [PDEU], 49 [PDEU], 56 [PDEU] in 63 [PDEU] ter člena 22 in 24 Direktive [2004/38/ES] razlagati tako, da nasprotujejo ureditvi iz knjige 5 [flamskega dekreta], ki v nekaterih tako imenovanih ‚ciljnih občinah‘ za prenos zemljišč in zgradb na njih določa pogoj, da kupec ali najemnik izkaže zadostno povezanost s temi občinami v smislu člena 5.2.1 [drugi odstavek] dekreta?“

Zadeva C-203/11

- 26 Spor v glavni stvari se nanaša na tožbo za razglasitev ničnosti več določb flamskega dekreta, ki jo je pri ustavnem sodišču vložila družba All Projects & Developments NV in 35 drugih družb belgijskega prava, ki opravljajo poklicno dejavnost na nepremičninskem sektorju v flamski regiji.
- 27 Navedene družbe na eni strani zatrjujejo, da je socialna obveznost, ki jo imajo na podlagi knjige 4 flamskega dekreta, v nasprotju s pravom Unije, zlasti s svobodo ustanavljanja, svobodo opravljanja storitev, prostega pretoka kapitala in direktivama 2006/123 in 2004/18, ter da davčne spodbude in mehanizmi subvencioniranja, določeni v knjigi 4, do katerih so upravičene kot protidajatev socialni obveznosti, ki jim je bila naložena, lahko pomenijo nezakonite državne pomoči, ki Evropski komisiji niso bile priglašene in na podlagi katerih bi lahko bilo naloženo njihovo vračilo.
- 28 Na drugi strani te družbe trdijo, da „poseben pogoj“ v zvezi s prenosom premoženja, določen v knjigi 5 flamskega dekreta, ob upoštevanju dejstva, da se zaradi uporabe tega pogoja število potencialnih kupcev stanovanjskih enot in stanovanj, ki so bila zgrajena v ciljnih občinah, zmanjšuje, ovira uveljavljanje pravic, ki jih priznava pravo Unije, in temeljnih svoboščin, ki jih zagotavlja PDEU.
- 29 Ob upoštevanju tega je ustavno sodišče podvomilo o razlagi upoštevanih določb prava Unije, prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ta vprašanja:
- „1. Ali je treba člena 107 [PDEU] in 108 [PDEU] samostojno ali v povezavi z [odločbo SSGP] razlagati tako, da je treba ukrepe v členih 3.1.3, 3.1.10, 4.1.20, [odstavek] 3, drugi pododstavek, 4.1.21 in 4.1.23 [flamskega dekreta] pred sprejetjem ali začetkom veljavnosti teh določb priglasiti Evropski komisiji?
  2. Ali je treba predpis, ki zasebnim subjektom, katerih razdelitev zemljišča ali gradbeni projekt ima določeno najmanjšo velikost, *ex lege* nalaga ‚socialno obveznost‘ v najmanj 10- in največ 20-odstotnem deležu te razdelitve zemljišča ali tega gradbenega projekta, ki se lahko poravna *in natura* ali z izplačilom denarnega zneska 50.000 EUR na nepozidano socialno zemljišče ali nezgrajeno socialno stanovanje, preveriti na podlagi svobode ustanavljanja, prostega pretoka storitev ali prostega pretoka kapitala ali pa gre za zapleten predpis, ki ga je treba preveriti na podlagi vsake od teh svoboščin?
  3. Ali se člen 2(2)(a) in (j) Direktive [2006/123] uporablja za obvezno dajatev zasebnih subjektov za gradnjo socialnih stanovanj in apartmajev, ki je *ex lege* naložena kot ‚socialna obveznost‘ v povezavi z vsakim gradbenim dovoljenjem ali dovoljenjem za razdelitev zemljišča za projekt, ki ima zakonsko določen najmanjši obseg, pri čemer zgrajena socialna stanovanja kupujejo socialna gradbena podjetja po vnaprej določenih najvišjih cenah za oddajanje v najem široki kategoriji posameznikov, ali se s prenosom pravic v korist socialnih gradbenih podjetij prodajajo zasebnikom iz iste kategorije?
  4. Če je odgovor na tretje vprašanje za predhodno odločanje pritrdilen, ali je treba izraz ‚zahteva, ki je predmet ocenjevanja‘ v členu 15 Direktive [2006/123] razlagati tako, da morajo zasebni subjekti poleg običajne dejavnosti ali kot njen del prispevati h gradnji socialnih stanovanj in zgrajena stanovanja prenesti po najvišjih cenah na delno javnopravne organe ali s prenosom njihovih pravic, čeprav ti zasebni subjekti na trgu socialnih stanovanj nimajo nobene druge pravice do pobude?
  5. Če je odgovor na tretje vprašanje za predhodno odločanje pritrdilen, ali mora nacionalno sodišče z
    - a) ugotovitevijo, da nova zahteva, ki je predmet ocenjevanja, v skladu s členom 15 Direktive [2006/123] ni bila posebej preverjena v skladu s členom 15(6) te direktive, in



- b) ugotovitvijo, da ta nova zahteva ni bila sporočena v skladu s členom 15(7) te direktive, povezati sankcijo – in če je odgovor pritrđen – katero?
6. Če je odgovor na tretje vprašanje za predhodno odločanje pritrđen, ali je treba izraz ‚prepovedana zahteva‘ v členu 14 Direktive [2006/123] razlagati tako, da nacionalnega predpisa ne prepoveduje le pod predpostavkami, opisanimi v tem členu, če ta začetek ali izvajanje storitvene dejavnosti pogojuje z zahtevo, temveč tudi, če ta predpis določa le, da zaradi neizpolnjevanja te zahteve propade finančno nadomestilo za opravljanje zakonsko predpisane storitve, finančno poroštvo za opravljanje te storitve pa se ne povrne?
7. Če je odgovor na tretje vprašanje za predhodno odločanje pritrđen, ali je treba izraz ‚konkurenčni izvajalec‘ v členu 14(6) Direktive [2006/123] razlagati tako, da se uporablja tudi za javno ustanovo, katere naloge se delno prekrivajo z nalogami ponudnikov storitev, če sprejme odločitve iz navedenega člena in mora obenem kot zadnja stopnja v večstopenjskem sistemu kupovati socialna stanovanja, ki jih je zgradil ponudnik storitev zaradi izpolnjevanja njemu naložene ‚socialne obveznosti‘?
8. a) Če je odgovor na tretje vprašanje za predhodno odločanje pritrđen, ali je treba izraz ‚sistem dovoljenj‘ v členu 4(6) Direktive [2006/123] razlagati tako, da se lahko uporablja za potrdila, ki jih izda javna ustanova, potem ko je bilo prvotno gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za razdelitev zemljišča že izdano, potrebna za upravičenost do izplačila nadomestil za izvajanje ‚socialne obveznosti‘, ki je bila *ex lege* povezana s tem prvotnim dovoljenjem in hkrati potrebna za upravičenost do povrnitve finančnega poroštva, ki ga mora ponudnik storitev obvezno dati tej javni ustanovi?
- b) Če je odgovor na tretje vprašanje za predhodno odločanje pritrđen, ali je treba izraz ‚sistem dovoljenj‘ v členu 4(6) Direktive [2006/123] razlagati tako, da se lahko uporablja za dogovor, ki ga na podlagi zakonskega predpisa sklene zasebni subjekt z javno ustanovo v okviru prenosa pravic v korist te javne ustanove za prodajo socialnega stanovanja, ki ga je zgradil ta zasebni subjekt, in sicer za izvajanje ‚socialne obveznosti‘ *in natura*, ki je *ex lege* povezana z gradbenim dovoljenjem ali dovoljenjem za razdelitev zemljišča, ob upoštevanju, da je sklenitev tega dogovora pogoj za izvedljivost tega dovoljenja?
9. Ali je treba člena 49 [PDEU] in 56 PDEU razlagati tako, da prepovedujeta predpis, s katerim se z izdajo gradbenega dovoljenja ali dovoljenja za razdelitev zemljišča pri projektu od določenega najmanjšega obsega *ex lege* povezuje ‚socialna obveznost‘ gradnje socialnih stanovanj v določenem odstotnem deležu projekta, ki jih je nato treba prodati javni ustanovi po navzgor omejenih cenah ali s prenosom njihovih pravic?
10. Ali je treba člen 63 PDEU razlagati tako, da prepoveduje predpis, s katerim se z izdajo gradbenega dovoljenja ali dovoljenja za razdelitev zemljišča pri projektu od določenega najmanjšega obsega *ex lege* povezuje ‚socialna obveznost‘ gradnje socialnih stanovanj v določenem odstotnem deležu projekta, ki jih je nato treba prodati javni ustanovi po navzgor omejenih cenah ali s prenosom njihovih pravic?
11. Ali je treba izraz ‚javno naročilo gradenj‘ v členu 1(2)(b) Direktive [2004/18] razlagati tako, da se uporablja za predpis, s katerim se z izdajo gradbenega dovoljenja ali dovoljenja za razdelitev zemljišča pri projektu od določenega najmanjšega obsega *ex lege* povezuje ‚socialna obveznost‘ gradnje socialnih stanovanj v določenem odstotnem deležu projekta, ki jih je nato treba prodati javni ustanovi po navzgor omejenih cenah ali s prenosom njihovih pravic?

12. Ali je treba člene 21 [PDEU], 45 [PDEU], 49 [PDEU], 56 [PDEU] in 63 [PDEU] ter člena 22 in 24 Direktive [2004/38] razlagati tako, da nasprotujejo predpisu, uvedenemu s knjigo 5 [flamskega dekreta], v skladu s katerim mora kupec ali najemnik za prenos zemljišč in na njih zgrajenih gradenj v določenih tako imenovanih ciljnih občinah dokazati zadovoljivo povezavo z zadevno občino v smislu člena 5.2.1[, drugi odstavek,] dekreta?“
- 30 Zadevi C-197/11 in C-203/11 sta bili s sklepom predsednika Sodišča z dne 7. junija 2011 združeni za pisni in ustni postopek ter izdajo sodbe.

### Vprašanja za predhodno odločanje

#### *Vprašanje v zadevi C-197/11 in dvanajsto vprašanje v zadevi C-203/11*

- 31 S tema vprašanjema, ki ju je treba obravnavati skupaj, predložitveno sodišče sprašuje, ali členi 21 PDEU, 45 PDEU, 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU ter člena 22 in 24 Direktive 2004/38 nasprotujejo ureditvi, kot je ta, določena v knjigi 5 flamskega dekreta, v skladu s katero mora ocenjevalna komisija province za prenos nepremičnin, ki so v „ciljnih občinah“, preveriti, ali je potencialni kupec ali najemnik s temi občinami „zadostno povezan“.

#### Uvodne ugotovitve

- 32 Uvodoma je treba spomniti, da flamska vlada trdi, da na ti vprašanji ni treba odgovoriti, ker se po njenem mnenju nanašajo le na povsem notranji položaj, ki nikakor ni povezan s pravom Unije. Spora v postopku v glavni stvari, ki se nanašata bodisi na belgijske državljane s prebivališčem v Belgiji, bodisi družbe s sedežem na belgijskem ozemlju, sta umeščena v eno samo državo članico, tako da se navedene določbe prava Unije ne uporabijo.
- 33 Glede tega je treba spomniti, da se v skladu z ustaljeno sodno prakso Sodišča pravila Pogodbe na področju prostega gibanja oseb in akti, sprejeti za njihovo izvrševanje, ne morejo uporabiti v položajih, v zvezi s katerimi ni podana nobena navezna okoliščina glede katerega od položajev, ki jih določa pravo Unije, in katerih vsa upoštevana dejstva se umeščajo v eno samo državo članico (glej sodbi z dne 1. aprila 2008 v zadevi *Gouvernement de la Communauté française in Gouvernement wallon*, C-212/06, ZOdl., str. I-1683, točka 33, in z dne 5. maja 2011 v zadevi *McCarthy*, C-434/09, ZOdl., str. I-3375, točka 45).
- 34 Gotovo ni sporno, da so tožeče stranke v postopku v glavni stvari belgijski državljani in da se vsa dejstva iz postopkov v glavni stvari umeščajo v eno samo državo članico. Vendar nikakor ni izključeno, da so bili posamezniki ali podjetja s sedežem v drugih državah članicah, in ne v Kraljevini Belgiji, zainteresirani za nakup ali najem nepremičnin v ciljnih občinah in so tako določbe flamskega dekreta, ki se obravnavajo v postopku v glavni stvari, vplivale nanje (glej v tem smislu sodbo z dne 19. julija 2012 v zadevi *Garkalns*, C-470/11, točka 21 in navedena sodna praksa).
- 35 Poleg tega je, kot je navedel generalni pravobranilec v točki 23 sklepnih predlogov, predložitveno sodišče Sodišču predložilo vprašanje v okviru postopka za razglasitev ničnosti navedenih določb, ki veljajo tako za belgijske državljane kot za državljane drugih držav članic. Zato bo imela odločitev, ki jo bo predložitveno sodišče sprejelo na podlagi te sodbe, učinke tudi za državljane drugih držav članic.
- 36 Sodišče mora zato odločiti o zgoraj navedenih vprašanjih.

## Obstoj omejitve temeljnih svoboščin, ki jih zagotavlja PDEU

- 37 V zvezi s tem je treba opredeliti, ali in v kakšnem obsegu členi 21 PDEU, 45 PDEU, 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU ter člena 22 in 24 Direktive 2004/38 nasprotujejo zakonodaji, kot je ta v postopku v glavni stvari.
- 38 Najprej je treba spomniti, da člen 21 PDEU in – na posameznih področjih, ki jih urejata – člena 45 PDEU in 49 PDEU, ter člena 22 in 24 Direktive 2004/38 prepovedujejo nacionalne ukrepe, ki državljanu države članice preprečujejo ali ga odvrtaajo, da zapusti to državo, zato da bi uresničeval pravico do prostega gibanja znotraj Unije. Taki ukrepi, čeprav se uporabljajo neodvisno od državljanstva zadevnih državljanov, omejujejo temeljne svoboščine, ki jih zagotavljajo ti členi (glej v tem smislu sodbe z dne 17. januarja 2008 v zadevi Komisija proti Nemčiji, C-152/05, ZOdl., str. I-39, točki 21 in 22; z dne 1. decembra 2011 v zadevi Komisija proti Madžarski, C-253/09, ZOdl., str. I-12391, točke 46, 47 in 86, in z dne 21. februarja 2013 v zadevi L. N., C-46/12, točka 28).
- 39 Kot je ustavno sodišče navedlo v predložitvenih odločbah, v obravnavani zadevi določbe knjige 5 flamskega dekreta osebam, ki niso „zadostno povezane“ s ciljno občino v smislu člena 5.2.1, drugi odstavek, navedenega dekreta, preprečujejo nakup zemljišč ali zgradb na njih, več kot devetletni najem ali njihovo obremenitev z dolgoročnim zakupom ali stavbno pravico.
- 40 Poleg tega navedene določbe državljanke Unije, ki so lastniki nepremičnine ali ki jo dajejo v najem v ciljni občini, odvrtaajo od tega, da te občine zapustijo z namenom bivanja na ozemlju druge države članice ali opravljanja poklicne dejavnosti tam. Če v teh občinah niso prebivali določeno obdobje, opredeljeno v členu 5.2.1, drugi odstavek, ti državljani namreč ne bi bili več „zadostno povezani“ z zadevno občino, kar se na podlagi člena 5.2.1, drugi odstavek, zahteva za uresničevanje pravic, navedenih v prejšnji točki te sodbe.
- 41 Iz tega je razvidno, da določbe knjige 5 flamskega dekreta vsekakor omejujejo temeljne svoboščine, ki jih zagotavljajo členi 21 PDEU, 45 PDEU in 49 PDEU ter člena 22 in 24 Direktive 2004/38.
- 42 Dalje, glede svobode opravljanja storitev, določene v členu 56 PDEU, bi lahko zadevne določbe flamskega dekreta tudi preprečevale opravljanje storitev dejavnosti podjetij, aktivnih v nepremičninskem sektorju, če so to podjetja, ki imajo sedež na belgijskem ozemlju in svoje storitve med drugim ponujajo nerezidentom in podjetjem s sedežem v drugih državah članicah.
- 43 Na podlagi teh določb namreč nepremičnine v ciljni občini ni mogoče prodati ali oddati v najem vsakemu državljanu Unije, ampak le tistim, ki lahko dokažejo „zadostno povezanost“ z zadevno občino, kar očitno omejuje prost pretok opravljanja storitev zadevnih nepremičninskih podjetij.
- 44 Nazadnje je treba glede prostega pretoka kapitala spomniti, da ukrepi, ki so v skladu s členom 63(1) PDEU prepovedani, ker omejujejo pretok kapitala, obsegajo vse ukrepe, ki bi lahko odvrnili državljane države članice od investiranja v nepremičnine v drugih državah članicah (glej sodbo z dne 1. oktobra 2009 v zadevi Woningstichting Sint Servatius, C-567/07, ZOdl., str. I-9021, točka 21).
- 45 To velja zlasti za nacionalne ukrepe, ki za investicije v nepremičnine določajo predhoden postopek odobritve in tako prav s tem omejujejo prosti pretok kapitala (glej zgoraj navedeno sodbo Woningstichting Sint Servatius, točka 22 in navedena sodna praksa).
- 46 V postopkih v glavni stvari pa ni sporno, da knjiga 5 flamskega dekreta določa tak predhoden postopek odobritve, katerega namen je preverjanje „zadostne povezanosti“ potencialnega kupca ali najemnika nepremičnine z zadevno ciljno občino.

- 47 Ugotoviti je torej treba, da lahko obveznost, da se opravi tak postopek, nerezidente odvrča od investiranja v nepremičnine v eni od ciljnih občin flamske regije in da zato taka obveznost omejuje prosti pretok kapitala, določenega v členu 63 PDEU.
- 48 Ob upoštevanju tega je treba ugotoviti, da določbe knjige 5 flamskega dekreta očitno omejujejo temeljne svoboščine, ki jih zagotavljajo členi 21 PDEU, 45 PDEU, 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU ter člena 22 in 24 Direktive 2004/38.

Utemeljitev ukrepov, ki jih določa flamski dekret

- 49 Spomniti je treba, da iz ustaljene sodne prakse Sodišča izhaja, da je nacionalne ukrepe, ki lahko ovirajo ali naredijo manj privlačno izvrševanje temeljnih svoboščin, zagotovljenih s PDEU, vendarle mogoče dopustiti, če uresničujejo cilje v splošnem interesu, če so primerni za zagotovitev uresničitve teh ciljev in če ne presegajo tega, kar je nujno za njihovo uresničitev (glej zlasti zgoraj navedeni sodbi Woningstichting Sint Servatius, točka 25, in Komisija proti Madžarski, točka 69).
- 50 Vlaamse Regering je v zvezi s tem navedla, da je pogoj obstoja „zadostne povezanosti“ potencialnega kupca ali najemnika z zadevno občino utemeljen med drugim na podlagi cilja zadostiti nepremičninskim potrebam manj premožnega domačega prebivalstva, predvsem oseb v socialno šibkem položaju, mladih družin in posameznikov, ki še nimajo dovolj kapitala za nakup ali najem nepremičnine v ciljnih občinah. Ta del lokalnega prebivalstva bi bil tako izključen iz nepremičninskega trga zaradi prihoda „premožnejših“ skupin prebivalstva iz drugih občin, ki si lahko privoščijo draga zemljišča in nepremičnine v ciljnih občinah.
- 51 Cilj ureditve, uvedene s knjigo 5 flamskega dekreta, kot ukrepa regionalnega prostorskega načrtovanja, naj bi tako bil zagotoviti zadostno ponudbo stanovanj za osebe z nizkimi prihodki ali druge ogrožene sloje lokalnega prebivalstva.
- 52 V zvezi s tem je treba spomniti, da lahko take zahteve v zvezi s politiko socialnih stanovanj države članice pomenijo višji cilj v splošnem interesu in torej lahko upravičijo omejitve, kot so te, ki jih določa flamski dekret (glej zgoraj navedeno sodbo Woningstichting Sint Servatius, točki 29 in 30, in sodbo z dne 24. marca 2011 v zadevi Komisija proti Španiji, C-400/08, ZOdl., str. I-1915, točka 74).
- 53 Vendar je treba tudi preveriti, ali pogoj obstoja „zadostne povezanosti“ z zadevno ciljno občino pomeni ukrep, ki je nujen in primeren za uresničitev cilja, na katerega se sklicuje Vlaamse Regering, kot je naveden v točkah 50 in 51 te sodbe.
- 54 V zvezi s tem člen 5.2.1, drugi odstavek, flamskega dekreta določa tri alternativna merila – katerih spoštovanje mora ocenjevalna komisija province sistematično preverjati – za izpolnjevanje pogoja „zadostne povezanosti“ potencialnega kupca ali najemnika s ciljno občino. Prvo merilo zahteva, da ima oseba, ki bi ji naj bila odsvojena nepremičnina, stalno prebivališče v ciljni ali sosednji občini nepretrgano najmanj šest let pred predvidenim prenosom. V skladu z drugim merilom mora ta kupec ali najemnik na dan prenosa opravljati dejavnosti v zadevni občini, ki pa mora v povprečju trajati najmanj polovico delovnega tedna. Tretje merilo določa, da je kupec ali najemnik iz pomembnega razloga dolgoročno poslovno, družinsko, socialno ali gospodarsko povezan z zadevno občino.
- 55 Vendar, kot je generalni pravobranilec navedel v točki 37 sklepnih predlogov, nobeno izmed navedenih meril ne odraža družbenogospodarskega vidika v zvezi s ciljem varstva izključno manj premožnega endogenega prebivalstva na nepremičninskem trgu, ki ga navaja Vlaamse Regering. Zadevna merila lahko namreč izpolni ne le to manj premožno prebivalstvo, ampak tudi druge osebe, ki ima na voljo dovolj sredstev in zato ne potrebujejo posebnega socialnega varstva na navedenem trgu. Ti ukrepi zato presegajo tisto, kar je nujno za uresničitev navedenega cilja.

- 56 Poleg tega je treba navesti, da bi lahko bilo cilje, ki jih uresničuje flamski dekret, mogoče doseči z drugimi manj omejevalnimi ukrepi, kot so ti, ki jih določa ta dekret, ne da bi se *de facto* vsem potencialnim kupcem ali najemnikom, ki ne izpolnjujejo navedenih pogojev, nujno prepovedal nakup ali najem. Lahko bi se, na primer, uvedle subvencije za nakup ali druge vrste subvencij – oblikovane posebej za manj premožne osebe, zlasti tiste, ki bi lahko dokazale, da imajo nizke prihodke – za nakup ali najem nepremičnin v ciljnih občinah.
- 57 Nazadnje, v zvezi s tretjim pogojem, navedenim v točki 54 te sodbe, ki zahteva, da se dokaže, da je potencialni kupec ali najemnik iz pomembnega razloga dolgoročno poslovno, družinsko, socialno ali gospodarsko povezan z zadevno občino, je treba spomniti, da sistem predhodne odobritve ne more upravičiti diskrecijskega ravnanja nacionalnih organov, ki bi lahko določbam prava Unije, zlasti tistim, ki se nanašajo na temeljno svoboščino, odvzelo polni učinek. Zato mora tak sistem – da bi bil utemeljen, čeprav krši tako temeljno svoboščino – temeljiti na objektivnih, nediskriminatornih in vnaprej znanih merilih, ki zagotavljajo, da lahko dovolj omejuje izvajanje diskrecijske pravice nacionalnih organov (glej zlasti zgoraj navedeno sodbo *Woningstichting Sint Servatius*, točka 35 in navedena sodna praksa).
- 58 Ker pa je navedeni pogoj ohlapen in ker položaj, v katerem bi bilo mogoče šteti, da je v konkretnih primerih izpolnjen, ni podrobneje opredeljen, določbe člena 5.2.1, drugi odstavek, flamskega dekreta, teh zahtev ne izpolnjujejo.
- 59 Za predhodni postopek odobritve, kot je ta v postopku v glavni stvari, zato ni mogoče šteti, da temelji na merilih, ki bi lahko dovolj omejevala izvajanje diskrecijske pravice ocenjevalne komisije province, in zato tak sistem ne more utemeljiti odstopanja od temeljne pravice, ki jo zagotavlja pravo Unije.
- 60 Ob upoštevanju zgoraj navedenega je treba na vprašanje v zadevi C-197/11 in dvanajsto vprašanje v zadevi C-203/11 odgovoriti tako, da členi 21 PDEU, 45 PDEU, 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU ter člena 22 in 24 Direktive 2004/38 nasprotujejo ureditvi, kot je ta, določena v knjigi 5 flamskega dekreta, v skladu s katero mora ocenjevalna komisija province za prenos nepremičnin, ki so v ciljnih občinah, preveriti, ali je potencialni kupec ali najemnik s temi občinami „zadostno povezan“.

*Drugo, deveto in deseto vprašanje v zadevi C-203/11*

- 61 Predložitveno sodišče s temi vprašanji v bistvu sprašuje, ali členi 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU nasprotujejo ureditvi, kot je ta, določena v knjigi 4 flamskega dekreta, v skladu s katero je nekaterim gospodarskim subjektom ob pridobivanju gradbenega dovoljenja ali dovoljenja za razdelitev zemljišča naložena „socialna obveznost“.
- 62 Da bi odgovorili na ta vprašanja, je treba uvodoma ugotoviti, da čeprav se navedena ureditev nanaša na tri temeljne svoboščine, na katere se sklicuje predložitveno sodišče, ni sporno, da sta, kot je navedel generalni pravobranilec v točki 68 sklepnih predlogov, omejitev svobode ustanavljanja in prostega pretoka storitev v postopku v glavni stvari neizogibni posledici omejitve prostega pretoka kapitala in zato ne upravičujeta samostojne preučitve te iste ureditve glede na člena 49 PDEU in 56 PDEU (glej v tem smislu sodbo z dne 17. septembra 2009 v zadevi *Glaxo Wellcome*, C-182/08, ZOdl., str. I-8591, točka 51 in navedena sodna praksa).
- 63 Iz tega sledi, da je treba ureditev iz knjige 4 flamskega dekreta preučiti izključno glede na prosti pretok kapitala.

- 64 V skladu z ustaljeno sodno prakso Sodišča ukrepi, ki so v skladu s členom 63(1) PDEU prepovedani, obsegajo vse ukrepe, ki bi lahko odvrnili državljane države članice od investiranja v nepremičnine v drugih državah članicah. To velja zlasti za nacionalne ukrepe, ki za investicije v nepremičnine določajo predhoden postopek odobritve in tako prav s svojim ciljem omejujejo prosti pretok kapitala (glej zgoraj navedeno sodbo *Woningstichting Sint Servatius*, točki 21 in 22).
- 65 V postopku v glavni stvari ni sporno, da morajo na podlagi določb knjige 4 flamskega dekreta nekateri nosilci projektov in investitorji, da bi pridobili gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za razdelitev zemljišča, opraviti postopek, v okviru katerega morajo izpolniti „socialno obveznost“, in sicer, da del svojega gradbenega projekta namenijo za gradnjo socialnih stanovanj ali da plačajo prispevek občini, v kateri bi se naj izvedel projekt.
- 66 Ob upoštevanju tega je treba ugotoviti, kot je navedlo ustavno sodišče v predložitveni odločbi, ker zadevni investitorji ne morejo prosto uporabljati zemljišč za namene, za katere jih nameravajo kupiti, ureditev, uvedena s knjigo 4 flamskega dekreta, omejuje prosti pretok kapitala.
- 67 Vendar je treba spomniti, da je mogoče v skladu s sodno prakso, navedeno v točki 52 te sodbe, obveznost navedenih gospodarskih subjektov, da izpolnijo socialno obveznost, določeno v navedenem dekretu, v delu, v katerem se nanaša na zagotovitev zadostne ponudbe stanovanj za osebe z nizkimi prihodki ali druge ogrožene sloje lokalnega prebivalstva, upravičiti na podlagi zahtev, povezanih s politiko socialnih stanovanj države članice, in sicer kot z višjim razlogom v splošnem interesu.
- 68 Predložitveno sodišče mora ob upoštevanju okoliščin v postopku v glavni stvari odločiti, ali taka obveznost izpolnjuje pogoj sorazmernosti, torej, ali je nujna in primerna za uresničevanje cilja.
- 69 Ob upoštevanju zgoraj navedenega je treba na drugo, deveto in deseto vprašanje v zadevi C-203/11 odgovoriti tako, da je treba člen 63 PDEU razlagati tako, da ne nasprotuje ureditvi, kot je ta, določena v knjigi 4 flamskega dekreta, v skladu s katero je nekaterim gospodarskim subjektom ob pridobivanju gradbenega dovoljenja ali dovoljenja za razdelitev zemljišča naložena „socialna obveznost“, če predložitveno sodišče odloči, da je ta ureditev nujna in primerna za uresničevanje cilja zagotoviti zadostno ponudbo stanovanj za osebe z nizkimi prihodki ali druge ogrožene sloje lokalnega prebivalstva.

*Prvo vprašanje v zadevi C-203/11*

- 70 Predložitveno sodišče s prvim vprašanjem v bistvu sprašuje, ali je treba ob upoštevanju členov 107 PDEU in 108 PDEU v povezavi z odločbo SSGP davčne spodbude in mehanizme subvencioniranja, določene v flamskem dekretu, opredeliti kot državne pomoči, ki jih je treba priglasiti Komisiji.
- 71 Namen nekaterih zadevnih ukrepov je prav nadomestilo za socialno obveznost, ki jo imajo nosilci projektov in investitorji in ki predstavlja, prvič, znižanje stopnje davka na dodano vrednost pri nakupu stanovanj in znižanje takse za vpis v register pri nakupu gradbenih parcel (člen 4.1.20(3), drugi pododstavek, flamskega dekreta), drugič, obveznost odkupa zgrajenih stanovanj (člen 4.1.21 tega dekreta) in tretjič, subvencije za infrastrukturo (člen 4.1.23 istega dekreta).
- 72 Cilj drugih ukrepov je „ponovna aktivacija“ zemljišč in nepremičnin, predstavljajo pa znižanje dohodnine v okviru sklenitve dogovorov o obnovi (člen 3.1.3 in naslednji navedenega dekreta) in pavšalno znižanje davčne osnove za takse za vpis v register (člen 3.1.10 navedenega dekreta). Kot je ustavno sodišče pojasnilo v predložitveni odločbi, čeprav je res, da je upravičenec do teh ukrepov fizična oseba, je gotovo tudi to, da ta posredno zagotavlja prednosti podjetjem, aktivnim v sektorju obnove nepremičnin.

- 73 Da bi odgovorili na prvo vprašanje v zadevi C-203/11, je treba predložitvenemu sodišču podati elemente razlage, na podlagi katerih bo lahko ugotovilo, ali je mogoče ukrepe, opisane v prejšnjih dveh točkah, šteti za državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU (sodba z dne 10. junija 2010 v zadevi *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, C-140/09, ZOdl., str. I-5243, točki 23 in 24).
- 74 V skladu z ustaljeno sodno prakso Sodišča se za opredelitev državne pomoči zahteva izpolnjevanje vseh pogojev, določenih v tej določbi. Prvič, intervencija mora biti državna ali iz državnih sredstev. Drugič, intervencija mora biti taka, da lahko vpliva na trgovino med državami članicami. Tretjič, pomeniti mora prednost za upravičenca. Četrto, izkrivljati mora konkurenco ali groziti z izkrivljanjem konkurence (zgoraj navedena sodba *Fallimento Traghetti del Mediterraneo*, točka 31 in navedena sodna praksa, in sodba z dne 29. marca 2012 v zadevi *3M Italia*, C-417/10, točka 37).
- 75 Čeprav v postopku v glavni stvari predložitveno sodišče meni, da ukrepi, ki jih določa flamski dekret, izpolnjujejo prvi in četrti pogoj, ki sta navedena v prejšnji točki, pa dvomi glede drugega pogoja v zvezi z vplivom teh ukrepov na trgovino med državami članicami in glede tretjega pogoja v zvezi s selektivnostjo teh ukrepov.
- 76 Glede drugega pogoja je treba spomniti, da pri opredelitvi nacionalnega ukrepa kot državne pomoči ni treba ugotavljati stvarnega vpliva pomoči na trgovino med državami članicami niti dejanskega izkrivljanja konkurence, ampak je treba le preučiti, ali ta pomoč lahko vpliva na to trgovino in izkrivi konkurenco (sodbi z dne 15. decembra 2005 v zadevi *Unicredito Italiano*, C-148/04, ZOdl., str. I-1137, točka 54, in z dne 10. januarja 2006 v zadevi *Cassa di Risparmio di Firenze* in drugi, C-222/04, ZOdl., str. I-289, točka 140).
- 77 Zlasti kadar pomoč države članice okrepi položaj enega podjetja v razmerju do drugih konkurenčnih podjetij v trgovini znotraj Skupnosti, se šteje, da pomoč vpliva na ta zadnja podjetja (glej zlasti zgoraj navedeni sodbi *Unicredito Italiano*, točka 56 in navedena sodna praksa, ter *Cassa di Risparmio di Firenze* in drugi, točka 141).
- 78 V zvezi s tem ni potrebno, da podjetje, ki je prejemnik pomoči, samo sodeluje v trgovini znotraj Skupnosti. Kadar namreč država članica dodeli pomoč podjetju, lahko s tem ohrani ali poveča njegovo notranjo dejavnost, tako da zmanjša možnosti podjetij s sedeži v drugih državah članicah, da vstopijo na trg te države članice. Poleg tega lahko okrepitev podjetja, ki doslej ni sodelovalo v trgovini znotraj Skupnosti, temu omogoči, da vstopi na trg druge države članice (zgoraj navedeni sodbi *Unicredito Italiano*, točka 58, in *Cassa di Risparmio di Firenze* in drugi, točka 143).
- 79 V zadevi C-203/11 ni izključeno, da se z ukrepi, določenimi v flamskem dekretu, okrepi položaj podjetij upravičencev v razmerju do drugih konkurenčnih podjetij, aktivnih v trgovini znotraj Skupnosti. Poleg tega, subjektom s sedeži v drugih državah članicah, in ne v Kraljevini Belgiji, bi lahko bil zaradi konkurenčne prednosti, pridobljene na podlagi subvencij, odobrenih zadevnim subjektom, otežen vstop na belgijski trg, zadevnim belgijskim subjektom pa celo olajšan vstop na druge trge.
- 80 Spomniti je treba, da je Sodišče že odločilo, da nacionalni ukrep, s katerim javni organi nekaterim podjetjem priznajo oprostitve plačila davka, ki, čeprav ne zajema prenosa državnih sredstev, upravičenca postavlja v ugodnejši finančni položaj od položaja drugih davčnih zavezancev, pomeni državno pomoč v smislu člena 107(1) PDEU (glej sodbo z dne 15. junija 2006 v združenih zadevah *Air Liquide Industries Belgium*, C-393/04 in C-41/05, ZOdl., str. I-5293, točka 30 in navedena sodna praksa).
- 81 Vendar je treba poudariti, da v skladu z uvodno izjavo 8 in členom 2 Uredbe Komisije (ES) št. 1998/2006 z dne 15. decembra 2006 o uporabi členov 87 [ES] in 88 [ES] pri pomoči *de minimis* (UL L 379, str. 5) pomoč, ki ne presega zgornje meje 200.000 EUR v katerem koli obdobju treh let, ne

vpliva na trgovino med državami članicami in ne izkrivlja ali ne grozi, da bo izkrivila konkurenco. Taki ukrepi so izključeni iz pojma državne pomoči in zanje torej ne velja obveznost priglasitve, določena v členu 108(3) PDEU.

- 82 V postopku v glavni stvari mora predložitveno sodišče namreč ob upoštevanju zgoraj navedenih elementov razlage in vseh upoštevnihih okoliščin obravnavane zadeve presoditi, ali lahko ukrepi, določeni v flamskem dekretu, vplivajo na trgovino med državami članicami in ali se v obravnavani zadevi Uredba št. 1998/2006 uporabi.
- 83 Glede tretjega pogoja, navedenega v točki 74 te sodbe, v zvezi s prednostjo za upravičenca je treba spomniti, da se za državne pomoči štejejo intervencije v kateri koli obliki, ki lahko neposredno ali posredno dajejo prednost podjetjem ali ki jih je treba razumeti kot gospodarsko korist, ki je upravičeno podjetje v normalnih tržnih razmerah ne bi dobilo (glej zlasti sodbo z dne 30. marca 2006 v zadevi *Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti*, C-451/03, ZOdl., str. I-2941, točka 59).
- 84 Nasprotno pa – če je treba državni poseg šteti za nadomestilo v zameno za storitve, ki so jih opravila upravičena podjetja za izvedbo obveznosti javnih služb, tako da taka podjetja v resnici ne uživajo finančne koristi in ukrep ne učinkuje tako, da jih postavi v ugodnejši konkurenčni položaj, kot ga imajo konkurenčna podjetja – taka pomoč ni zajeta s členom 107(1) PDEU (sodba z dne 24. julija 2003 v zadevi *Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg*, C-280/00, Recueil, str. I-7747, točka 87).
- 85 Vendar morajo biti izpolnjeni nekateri pogoji, da bi se tako nadomestilo v konkretnem primeru izognilo opredelitvi državnih pomoči (zgoraj navedena sodba *Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg*, točka 88).
- 86 Kot je generalni pravobranilec navedel v točki 50 sklepnihi predlogov, je treba pred analiziranjem teh pogojev spomniti, da je mogoče sodno prakso, navedeno v prejšnji točki, uporabiti le v zvezi z ukrepi, določenimi v knjigi 4 flamskega dekreta, navedenimi v točki 71 te sodbe, ki sami predstavljajo nadomestilo za socialno obveznost, ki jo imajo investitorji in nosilci projekta.
- 87 Glede pogojev, ki morajo biti izpolnjeni, da bi se navedeni ukrepi izognili opredelitvi državnih pomoči, je treba navesti, da mora biti, prvič, podjetje, upravičeno za prejetje takega nadomestila, dejansko pooblaščno za izvajanje obveznosti javnih služb in da morajo biti te obveznosti jasno opredeljene (zgoraj navedena sodba *Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg*, točka 89).
- 88 S tega vidika, zlasti ob upoštevanju široke diskrecijske pravice, ki jo imajo države članice, ni izključeno, da je mogoče socialno obveznost opredeliti kot „javno službo“. V zvezi s tem okoliščina, na katero se sklicuje predložitveno sodišče, da socialna obveznost ne zagotavlja neposredno prednosti posameznikom, prosilcem za socialna stanovanja, ampak podjetjem za socialna stanovanja, ne vpliva na opredelitev zadevne storitve.
- 89 Drugič, merila, na podlagi katerih se izračuna nadomestilo, morajo biti določena vnaprej, objektivno in pregledno, da se prepreči nastanek gospodarske koristi, ki bi dajala upravičenemu podjetju prednost v primerjavi s konkurenčnimi podjetji (zgoraj navedena sodba *Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg*, točka 90).
- 90 V zvezi s tem se zdi, kot je generalni pravobranilec navedel v točki 53 sklepnihi predlogov, da čeprav določbe flamskega dekreta omogočajo določitev upravičencev do ukrepov, določenih v tem dekretu, pa ne omogočajo dovolj objektivne in pregledne določitve parametrov, na podlagi katerih se to nadomestilo izračuna.



- 91 Tretjič, podeljeno nadomestilo ne sme preseči tega, kar je potrebno za kritje vseh ali dela stroškov, ki nastanejo z izvajanjem obveznosti javnih služb, ob upoštevanju s tem povezanih prihodkov in primernega dobička za izvajanje teh obveznosti (zgoraj navedena sodba Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg, točka 92).
- 92 Četrtrič, navedeno nadomestilo mora biti določeno na podlagi analize stroškov, ki bi jih povprečno podjetje, dobro upravljano in ustrezno opremljeno s potrebnimi sredstvi za zadostitev zahtevam javnih služb, imelo pri izvajanju teh obveznosti, ob upoštevanju s tem povezanih prihodkov in primernega dobička od izvajanja teh obveznosti (zgoraj navedena sodba Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg, točka 93).
- 93 Ob preučevanju zadnjih dveh pogojev je treba presoditi dejstva v postopku v glavni stvari.
- 94 Vendar tudi če bi Sodišče že imelo na voljo podatke, potrebne za tako presojanje – ki pa jih v obravnavani zadevi nima – je treba spomniti, da ni pristojno za presojanje dejstev v postopku v glavni stvari oziroma za uporabo pravil prava Unije, ki jih je razlagalo, glede nacionalnih ukrepov ali položajev, ker so ta vprašanja v izključni pristojnosti nacionalnega sodišča (glej zgoraj navedeno sodbo z dne 30. marca 2006 v zadevi Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti, točka 69 in navedena sodna praksa).
- 95 Ustavno sodišče mora zato ob upoštevanju zgoraj navedenih elementov razlage presoditi, ali je treba ukrepe v postopku v glavni stvari opredeliti kot državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU.
- 96 Predložitveno sodišče – za primer, da bi ugotovilo, da je treba ukrepe, s katerimi se izravnava socialna obveznost, ki jo imajo nosilci projekta in investitorji, opredeliti kot državne pomoči – Sodišču postavlja tudi vprašanje, ali je mogoče take ukrepe na podlagi odločbe SSGP izvzeti iz obveznosti priglasitve, ki jo določa člen 108(3) PDEU.
- 97 V zvezi s tem je treba spomniti, da se v skladu s členom 2(1)(b) odločbe SSGP ta uporablja med drugim za državne pomoči v obliki nadomestil za javne službe, dodeljenih podjetjem za socialna stanovanja, ki opravljajo dejavnosti, ki jih zadevna država članica opredeli kot storitve splošnega gospodarskega pomena.
- 98 Kot je navedeno v točki 7 obrazložitve navedene odločbe, imajo države članice široko diskrecijsko pravico v zvezi z opredelitvijo storitev, ki jih je mogoče opredeliti kot storitve splošnega gospodarskega pomena.
- 99 Člen 3 odločbe SSGP določa, da so državne pomoči v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljene podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, združljive s skupnim trgov in izvzete iz obveznosti predhodne priglasitve, pod pogojem, da izpolnjujejo pogoje, določene v členu 4 te odločbe.
- 100 Kot je navedel generalni pravobranilec v točki 61 sklepnih predlogov, ti pogoji temeljijo na pogojih iz zgoraj navedene sodbe Altmark Trans in Regierungspräsidium Magdeburg, zlasti na prvih treh pogojih, v zvezi s katerimi Sodišče, kot je to že navedlo v točki 94 te sodbe, v obravnavani zadevi ni pristojno odločati.
- 101 Predložitveno sodišče mora – da bi ugotovilo, ali je mogoče v okoliščinah zadeve v postopku v glavni stvari uporabiti izvzete iz obveznosti priglasitve Komisiji v smislu odločbe SSGP – preveriti, ali so navedeni pogoji izpolnjeni glede ukrepov, določenih v knjigi 4 flamskega dekreta, navedenih v točki 71 te sodbe.

102 Na prvo vprašanje v zadevi C-203/11 je treba torej odgovoriti tako, da je mogoče davčne spodbude in mehanizme subvencioniranja, določene v flamskem dekretu, opredeliti kot državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU. Predložitveno sodišče mora preveriti, ali so pogoji v zvezi z obstojem državne pomoči izpolnjeni, in če je odgovor pritrdilen, glede ukrepov, določenih v knjigi 4 flamskega dekreta, katerih namen je izravnava socialne obveznosti, ki jo imajo nosilci projekta in investitorji, preveriti, ali se za take ukrepe vendarle uporabi odločba SSGP.

*Vprašanja od tretjega do osmega v zadevi C-203/11*

103 Predložitveno sodišče s temi vprašanji v bistvu sprašuje, ali se Direktiva 2006/123 uporabi v okoliščinah, kot so te v postopku v glavni stvari, in če je odgovor pritrdilen, Sodišče sprašuje o razlagi več določb te direktive.

104 Da bi odgovorili na ta vprašanja, je treba spomniti, da se, tako kot je navedeno v uvodni izjavi 9 navedene direktive, slednja med drugim ne uporabi „za zahteve, kot so [...] predpisi glede razvoja ali uporabe zemlje, vključno z načrtovanjem mest in držav ter gradbenimi standardi [...]“.

105 Poleg tega člen 2(2)(j) navedene direktive določa, da se ta ne uporablja niti za storitve v zvezi s socialnimi stanovanji niti za podporo družinam in osebam, ki potrebujejo trajno ali začasno pomoč, ki jih opravlja država ali od nje pooblaščen ponudniki.

106 Kot je torej razvidno iz točk 50 in 51 te sodbe, so cilji flamskega dekreta regionalno prostorsko načrtovanje in socialna stanovanja.

107 V teh okoliščinah je treba ugotoviti, da se Direktiva 2006/123 za ureditev, kot je flamski dekret, ne uporabi in da zato na vprašanja od tretjega do osmega v zadevi C-203/11 ni treba odgovoriti.

*Enajsto vprašanje v zadevi C-203/11*

108 Predložitveno sodišče s tem vprašanjem v bistvu sprašuje, ali gradnja socialnih stanovanj, ki jih je nato treba prodati javni ustanovi za socialna stanovanja po navzgor omejenih cenah ali s prenosom njihovih pravic na izvajalce storitev, ki so ta stanovanja zgradili, spada pod izraz „javno naročilo gradenj“, opredeljen v členu 1(2)(b) Direktive 2004/18.

109 Da bi odgovorili na to vprašanje, je treba spomniti, da člen 1(2)(b) Direktive 2004/18 v povezavi s členom 1(2)(a) te direktive določa, da morajo biti za javna naročila gradenj izpolnjeni štirje pogoji, in sicer da je med gospodarskim subjektom in naročnikom proti plačilu pisno sklenjena pogodba, katere predmet je bodisi izvedba bodisi izvedba in projektiranje gradenj, povezanih z eno od dejavnosti, navedenih v Prilogi I k tej direktivi, ali gradnja ali izvedba neke gradnje s katerimi koli sredstvi, ki ustreza zahtevam naročnika.

110 Ker Sodišče nima na voljo dovolj podatkov, ki bi mu omogočili, da preveri, ali so v obravnavani zadevi navedeni pogoji izpolnjeni, se bo v obravnavani zadevi torej omejilo na to, da predložitvenemu sodišču zagotovi elemente, ki bi mu lahko pri taki presoji koristili.

111 Iz predložitvene odločbe je predvsem glede obstoja pisno sklenjene pogodbe razvidno, da je ustavno sodišče dvomilo, ali je v obravnavani zadevi ta pogoj izpolnjen, ker socialna obveznost gradnje socialnih stanovanj dejansko ni bila predmet sporazuma med občinskimi organi in zadevnim gospodarskim subjektom. Socialna obveznost naj bi bila namreč nosilcem projekta in investitorjem naložena neposredno na podlagi flamskega dekreta in naj bi zanje veljala na podlagi samega dejstva, da so lastniki zemljišč, v zvezi s katerimi so podali vlogo za gradbeno dovoljenje oziroma dovoljenje za razdelitev zemljišča.

- 112 V zvezi s tem je treba spomniti, da zato, da bi ugotovili, ali med subjektom, ki bi ga bilo mogoče opredeliti kot naročnika, in nosilcem projekta oziroma investitorjem obstaja določeno pogodbeno razmerje, sodna praksa Sodišča zahteva, tako kot je navedel generalni pravobranilec v točki 86 sklepnih predlogov, da se med občinskimi organi in gospodarskim subjektom sklene dogovor o parcelaciji, v katerem se določijo dela, ki jih mora zadnjenavedeni izvesti, ter pogoji v zvezi z njimi.
- 113 Kadar se sklene tak dogovor, okoliščina, da je izvedba gradnje socialnih stanovanj naložena neposredno na podlagi nacionalne ureditve in da je sopogodbenuk občinskega organa nujno lastnik gradbene parcele, ne zadostuje za izključitev pogodbenega značaja razmerja med občino in zadevnim investitorjem (glej v tem smislu sodbo z dne 12. julija 2001 v zadevi Ordine degli Architetti in drugi, C-399/98, Recueil, str. I-5409, točki 69 in 71).
- 114 Vendar čeprav člen 4.1.22, prvi pododstavek, flamskega dekreta izrecno določa sklenitev upravnega dogovora med nosilcem projekta ali investitorjem in podjetjem za socialna stanovanja, je gotovo, da ta dogovor, kot je razvidno iz predložitvene odločbe, načeloma ne ureja razmerij med naročnikom in zadevnim gospodarskim subjektom. Poleg tega se tak dogovor ne nanaša na gradnjo socialnih stanovanj, ampak zgolj na naslednjo fazo, in sicer njihovo dajanje na trg.
- 115 Predložitveno sodišče mora zato ob upoštevanju vse uporabne zakonodaje in vseh upoštevnihi okoliščin v postopku v glavni stvari presoditi, ali gradnja spornih socialnih stanovanj spada v pogodbeno razmerje med naročnikom in gospodarskim subjektom in ali so izpolnjeni drugi pogoji, navedeni v točki 109 te sodbe.
- 116 V okviru tega je treba tudi spomniti, da je na eni strani za uporabo Direktive 2004/18 za javna naročila gradenj določen pogoj, da mora ocenjena vrednost pogodbe doseči zgornjo mejo, določeno v členu 7(c) te direktive, in da na drugi strani, tako kot izhaja iz ustaljene sodne prakse Sodišča, dve vrsti pogodb, ki jih sklenejo organi javne uprave, ne spadata v okvir uporabe prava Unije s področja javnih naročil.
- 117 Prvič, gre za pogodbe, ki so sklenjene med javnim subjektom in osebo, ki je pravno ločena od tega subjekta, pri čemer zadnji nad to osebo izvaja nadzor, ki je podoben nadzoru, ki ga izvaja nad lastnimi službami, hkrati pa ta oseba izvaja bistven del svojih dejavnosti skupaj s tem subjektom oziroma subjekti, ki jo nadzirajo (glej sodbo z dne 19. decembra 2012 v zadevi Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce in drugi, C-159/11, točka 32 in navedena sodna praksa).
- 118 Drugič, gre za pogodbe, ki vzpostavljajo sodelovanje med javnimi organi, katerih namen je zagotoviti izvajanje naloge javne službe, ki je skupna vsem javnim organom. V teh okoliščinah se pravo Unije s področja javnih naročil ne uporablja za pogodbe, ki jih sklepajo izključno javni organi, brez sodelovanja zasebne stranke, če nobeno zasebno podjetje ni postavljeno v ugodnejši položaj kot njegovi konkurenti in če se sodelovanje izvaja le na podlagi vidikov in zahtev, ki se nanašajo na uresničevanje ciljev v javnem interesu (glej zgoraj navedeno sodbo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce in drugi, točki 34 in 35).
- 119 Ob upoštevanju zgoraj navedenih stališč je treba na enajsto vprašanje v zadevi C-203/11 odgovoriti tako, da gradnja socialnih stanovanj, ki jih je nato treba prodati javni ustanovi za socialna stanovanja po navzgor omejenih cenah ali s prenosom njihovih pravic na izvajalce storitev, ki so ta stanovanja realizirali, spada pod izraz „javno naročilo gradenj“, opredeljen v členu 1(2)(b) Direktive 2004/18, kadar so izpolnjeni pogoji, določeni v tej določbi, kar pa mora preveriti predložitveno sodišče.

## **Stroški**

- 120 Ker je ta postopek za stranke v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški, priglašeni za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški omenjenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (prvi senat) razsodilo:

1. Členi 21 PDEU, 45 PDEU, 49 PDEU, 56 PDEU in 63 PDEU ter člena 22 in 24 Direktive Evropskega parlamenta in Sveta 2004/38/ES z dne 29. aprila 2004 o pravici državljanov Unije in njihovih družinskih članov do prostega gibanja in prebivanja na ozemlju držav članic, ki spreminja Uredbo (EGS) št. 1612/68 in razveljavlja Direktive 64/221/EGS, 68/360/EGS, 72/194/EGS, 73/148/EGS, 75/34/EGS, 75/35/EGS, 90/364/EGS, 90/365/EGS in 93/96/EGS, nasprotujejo ureditvi, kot je ta, določena v knjigi 5 dekreta flamske regije z dne 27. marca 2009 o zemljiščih in nepremičninah, v skladu s katero mora ocenjevalna komisija province za prenos nepremičnin, ki so v ciljnih občinah, ki jih določa Vlaams Regering, preveriti, ali je potencialni kupec ali najemnik s temi občinami „zadostno povezan“.
2. Člen 63 PDEU je treba razlagati tako, da ne nasprotuje ureditvi, kot je ta, določena v knjigi 4 flamskega dekreta, v skladu s katero je nekaterim gospodarskim subjektom ob pridobivanju gradbenega dovoljenja ali dovoljenja za razdelitev zemljišča naložena „socialna obveznost“, če predložitveno sodišče odloči, da je ta ureditev nujna in primerna za uresničevanje cilja zagotoviti zadostno ponudbo stanovanj za osebe z nizkimi prihodki ali druge ogrožene sloje lokalnega prebivalstva.
3. Davčne spodbude in mehanizme subvencioniranja, določene v istem dekretu flamske regije, je mogoče opredeliti kot državne pomoči v smislu člena 107(1) PDEU. Predložitveno sodišče mora preveriti, ali so pogoji v zvezi z obstojem državne pomoči izpolnjeni, in če je odgovor pritrdilen, glede ukrepov, določenih v knjigi 4 tega dekreta, katerih namen je izravnava socialne obveznosti, ki jo imajo nekateri nosilci projekta in investitorji, preveriti, ali se za take ukrepe vendarle uporabi Odločba Komisije 2005/842/CE z dne 28. novembra 2005 o uporabi člena 86(2) [ES] za državne pomoči v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljene nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena.
4. Gradnja socialnih stanovanj, ki jih je nato treba prodati javni ustanovi za socialna stanovanja po navzgor omejenih cenah ali s prenosom njihovih pravic na izvajalce storitev, ki so ta stanovanja realizirali, spada pod izraz „javno naročilo gradenj“, opredeljen v členu 1(2)(b) Direktive 2004/18/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 31. marca 2004 o usklajevanju postopkov za oddajo javnih naročil gradenj, blaga in storitev, v različici, ki izhaja iz Uredbe (ES) št. 596/2009 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2009, kadar so izpolnjeni pogoji, določeni v tej določbi, kar pa mora preveriti predložitveno sodišče.

Podpisi