

II

(Akty przyjęte na mocy Traktatów WE/Euratom, których publikacja nie jest obowiązkowa)

DECYZJE

KOMISJA

DECYZJA KOMISJI

z dnia 21 października 2008 r.

w sprawie inwestycji gminy Rotterdam w kompleks Ahoy (środek pomocy C 4/08 (ex N 97/07, ex CP 91/07))

(notyfikowana jako dokument nr C(2008) 6018)

(Jedynie tekst w języku niderlandzkim jest autentyczny)

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

(2009/713/WE)

KOMISJA WSPÓLNOT EUROPEJSKICH,

uwzględniając Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską, w szczególności jego art. 88 ust. 2 akapit pierwszy,

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym, w szczególności jego art. 62 ust. 1 lit. a),

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z przywołanymi artykułami ⁽¹⁾, oraz z uwzględnieniem tych uwag,

a także mając na uwadze, co następuje:

I. PROCEDURA

- (1) W dniu 20 grudnia 2006 r. odbyło się spotkanie Komisji i władz Królestwa Niderlandów dotyczące inwestycji gminy Rotterdam w kompleks Ahoy przed opublikowaniem formalnego zgłoszenia środków pomocy państwa. Po spotkaniu władze Królestwa Niderlandów powiadomiły Komisję oficjalnie o inwestycji pismem z dnia 22 lutego 2007 r., które zostało zarejestrowane tego samego dnia.
- (2) Dnia 22 marca 2007 r. Komisja otrzymała w ramach powiązanej sprawy (CP 91/07) wspólną skargę ze strony Mojo Concerts BV („Mojo”) w Amsterdamie i Music Dome Exploitatie BV („Music Dome”), która wiązała się z planowaną inwestycją gminy Rotterdam w kompleks Ahoy, ale która dotyczyła również innych transakcji

przeprowadzonych już przez władze miejskie, mianowicie prywatyzacji przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV (zwanego dalej „dzierzawcą”) i wydzierżawienia kompleksu Ahoy sprywatyzowanemu podmiotowi gospodarczemu. W dniach 14 września 2007 r. i 5 października 2007 r. otrzymano uzupełniającą dokumentację od skarżących.

- (3) Pismem z dnia 16 kwietnia 2007 r. Komisja zwróciła się do władz Królestwa Niderlandów o przekazanie uwag dotyczących wyżej wymienionej skargi. Władze Królestwa Niderlandów przedstawiły swe uwagi dnia 20 czerwca 2007 r. Komisja zwróciła się do nich ponownie o dodatkowe informacje w dniach 10 sierpnia i 16 listopada 2007 r. Władze Królestwa Niderlandów dostarczyły dodatkowych informacji w dniach 17 września, 15 listopada i 7 grudnia 2007 r.
- (4) W piśmie z dnia 30 stycznia 2008 r. Komisja powiadomiła Królestwo Niderlandów o wszczęciu postępowania w odniesieniu do zgłoszonego środka na mocy art. 88 ust. 2 traktatu WE.
- (5) Przedstawiciele służb Komisji spotkali się z władzami Królestwa Niderlandów dnia 12 lutego 2008 r. Pismem z dnia 15 lutego 2008 r. władze Królestwa Niderlandów potwierdziły, że decyzja Komisji z dnia 30 stycznia 2008 r. nie zawiera żadnych poufnych informacji. W związku z tym w dniu 18 lutego 2008 r. zdecydowano o wysłaniu przedmiotowej decyzji skarżącym

⁽¹⁾ Dz.U. C 68 z 13.3.2008, s. 14.

drogą elektroniczną oraz o jej publikacji w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* ⁽²⁾. Komisja poprosiła zainteresowane strony o przedstawienie uwag dotyczących środka.

- (6) Pismem z dnia 28 lutego 2008 r. władze Królestwa Niderlandów zwróciły się o przedłużenie terminu odpowiedzi na decyzję Komisji do dnia 1 kwietnia 2008 r. Komisja zgodziła się na przedłużenie terminu w piśmie wysłanym i zarejestrowanym dnia 12 marca 2008 r.
- (7) W ramach postępowania wyjaśniającego zwrócono się w kwietniu 2008 r. do niezależnego konsultanta, ECORYS Nederland BV, o zbadanie określonych aspektów sprawy. Sporządzony przez niego raport został zatwierdzony przez Komisję dnia 30 maja 2008 r. ⁽³⁾.
- (8) Pismem zarejestrowanym dnia 1 kwietnia 2008 r. władze Królestwa Niderlandów przekazały swoje uwagi na temat decyzji Komisji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego.
- (9) Po rozpoczęciu postępowania Komisja otrzymała uwagi od trzech zainteresowanych stron, mianowicie od Ahoy Rotterdam NV ⁽⁴⁾, domniemanego beneficjenta pomocy państwa; Mojo i Music Dome ⁽⁵⁾, zgłaszających wspólnie uwagi; oraz osoby prywatnej ⁽⁶⁾. Dnia 17 kwietnia 2008 r. odbyło się spotkanie z Ahoy Rotterdam NV. Pismem zarejestrowanym dnia 15 maja 2008 r. Komisja przesłała uwagi zainteresowanych stron władzom Królestwa Niderlandów. Władze Królestwa Niderlandów odpowiedziały na nie pismem z dnia 20 czerwca, zarejestrowanym dnia 24 czerwca 2008 r.
- (10) Pismem zarejestrowanym dnia 24 czerwca 2008 r. przesłano władzom Królestwa Niderlandów wersję raportu niezależnego konsultanta niemającą poufnego charakteru. Władze Królestwa Niderlandów odpowiedziały pismem zarejestrowanym dnia 14 lipca 2008 r.

II. OGÓLNE INFORMACJE ORAZ OPIS ŚRODKA POMOCY

- (11) W kompleksie Ahoy w Rotterdamie, Królestwo Niderlandów, składającym się z hali widowiskowo-sportowej (Sportpaleis), sześciu hal wystawowych oraz dużego centrum konferencyjno-kongresowego, odbywają się liczne wydarzenia różnego rodzaju, takie jak wystawy, konferencje, targi handlowe, pokazy, koncerty, wydarzenia sportowe i wydarzenia o charakterze społecznym.

Dzierżawca kompleksu, Ahoy Rotterdam NV, działa również aktywnie na rynku międzynarodowym i eksportuje swoje własne tytuły targów handlowych ⁽⁷⁾.

- (12) Do dnia 1 lipca 2006 r. kompleks Ahoy był zarządzany przez Ahoy Rotterdam NV, którego jedynym udziałowcem była gmina Rotterdam. Po podjęciu decyzji o rozdzieleniu praw własności i dzierżawy, gmina pozostała właścicielem kompleksu i sprzedała, dnia 1 lipca 2006 r., prawa do dzierżawy Ahoy Rotterdam NV, poprzez wykup akcji przez kierownictwo, za 1,7 mln EUR. Biorąc pod uwagę fakt, że nie ogłoszono przetargu publicznego, cena sprzedaży została bezpośrednio ustalona na podstawie wartości rynkowej ustalonej przez niezależnego eksperta, Deloitte Financial Advisory Services BV, Real Estate Valuation w Rotterdamie („Deloitte”).
- (13) Jednocześnie gmina wydzierżawiła kompleks Ahoy dnia 1 lipca 2006 r. sprywatyzowanemu przedsiębiorstwu Ahoy Rotterdam NV na okres 15 lat, z możliwością przedłużenia. Umowa dzierżawy nałożyła na najemcę ściśle określone obowiązki w zakresie utrzymywania i promocji wielofunkcyjnego charakteru kompleksu Ahoy ⁽⁸⁾. Początkowy czynsz za dzierżawę, wynoszący 2,6 mln EUR ⁽⁹⁾ rocznie, określony w umowie najmu, został obliczony przez Deloitte bezpośrednio na podstawie wyceny rynkowej wartości najmu kompleksu Ahoy.
- (14) W ramach umowy dzierżawy gmina Rotterdam zobowiązała się do zainwestowania sumy nieprzekraczającej 42 mln EUR w renowację oraz unowocześnienie/rozbudowę hali widowiskowo-sportowej. Inwestycja ta jest przedmiotem zgłoszonego projektu. Część inwestycji gminy była przeznaczona na utrzymanie hali widowiskowo-sportowej a część na jej modernizację i rozbudowę. Nacisk położono na dostosowanie następujących elementów hali: ulepszenie akustyki, klimatyzacji, rozkładu pomieszczeń i ich dostępności, wzmocnienie konstrukcji dachu w celu zawieszenia aparatury nagłaśniającej i telebimów, ulepszenie infrastruktury zakuli-sowej i zwiększenie liczby miejsc siedzących. Początkowo planowano powiększenie pojemności hali o 5 000 miejsc siedzących. Liczba ta została obecnie zmniejszona do [...] miejsc.
- (15) Kierownictwo było zdania, że inwestycja ta jest konieczna, aby utrzymać wartość kompleksu, ale że nie doprowadziłaby do dodatkowych korzyści dla dzierżawcy. W związku z tym dyrekcja argumentowała podczas rozmów z gminą, że aspekt ten nie powinien być brany pod uwagę przy ustalaniu ceny akcji Ahoy Rotterdam NV ani wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy.

⁽²⁾ Zob. przypis 1.

⁽³⁾ Pismem wysłanym i zarejestrowanym dnia 30 maja 2008 r.

⁽⁴⁾ Pismem zarejestrowanym dnia 30 kwietnia 2008 r. po przedłużeniu ostatecznego terminu składania uwag na temat decyzji Komisji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego w tej sprawie.

⁽⁵⁾ Pismem zarejestrowanym dnia 21 kwietnia 2008 r. po przedłużeniu ostatecznego terminu składania uwag na temat decyzji Komisji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego w tej sprawie.

⁽⁶⁾ Pismem zarejestrowanym dnia 27 marca 2008 r.

⁽⁷⁾ [...] ^(*) ^(**) Informacje w nawiasach kwadratowych objęte są obowiązkiem zachowania poufności).

⁽⁸⁾ Zgodnie z art. 4.1 umowy najmu program realizowany w latach 2003/2004 i 2004/2005 (publiczne wystawy i targi handlowe, imprezy) będzie kontynuowany przez okres trwania umowy.

⁽⁹⁾ Zgodnie z umową najmu czynsz zostanie dostosowany w oparciu o najnowszy miesięczny indeks cen konsumenckich, publikowany przez centralny urząd statystyczny.

- (16) Gmina Rotterdam zgodziła się z tym argumentem i nie domagała się dostosowania ceny akcji ani ustalonej wysokości czynszu za dzierżawę. Jednakże, aby zagwarantować utrzymanie rynkowej wysokości czynszu po przeprowadzeniu planowanych inwestycji, gmina zawarła w umowie postanowienie o udziale w zyskach, zgodnie z którym Ahoy Rotterdam NV, dzierżawca, zapłaci dodatek do czynszu, jeśli marża zysku brutto przekroczy wcześniej ustalony poziom. Dopłata ta będzie należna, jeśli marża zysku brutto, pomniejszona o czynsz płatny za dany rok, przekroczy 16,5 mln EUR. Dopłata zostanie określona zgodnie z następującym schematem:

Transza	Marża zysku brutto (minus czynsz)	Dopłata
transza	16,5 mln EUR do 18 mln EUR	50 %
transza	18 mln EUR do 21 mln EUR	35 %
transza	21 mln EUR do 25 mln EUR	20 %

Wszystkie trzy transze są kumulatywne. Jeśli na przykład w danym roku marża zysku brutto pomniejszona o czynsz zapłacony gminie wyniesie 20 mln EUR, czynsz zostanie podniesiony o dopłatę składającą się z 50 % z 1,5 mln EUR (pierwsza transza) i z 35 % z 2 mln EUR (pozostała kwota przypadająca na drugą transzę), czyli w sumie o 1,45 mln EUR.

III. PRZYCZYNY, KTÓRE DOPROWADZIŁY DO WSZCZĘCIA FORMALNEGO POSTĘPOWANIA WYJAŚNIAJĄCEGO

- (17) Dnia 30 stycznia 2008 r. Komisja podjęła decyzję o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego, gdyż przekazane przez władze Królestwa Niderlandów dane nie były wystarczające, aby stwierdzić, że zgłoszona inwestycja gminy Rotterdam nie stanowiła pomocy państwa lub że pomoc ta była zgodna z traktatem WE.
- (18) Wątpliwości zgłoszone przez Komisję dotyczyły przede wszystkim faktu, czy postanowienie o udziale w zyskach, zapisane w umowie dzierżawy między Ahoy Rotterdam NV a gminą, może zapobiec otrzymaniu przez dzierżawcę kompleksu Ahoy w następstwie zgłoszonej inwestycji korzyści gospodarczych, wykraczających poza zwykłe warunki rynkowe.
- (19) W ramach procedury zbadano również sprzedaż Ahoy Rotterdam NV i wydzierżawienie kompleksu Ahoy prywatnemu przedsiębiorcy – transakcje dokonane przez gminę Rotterdam, o których władze Królestwa Niderlandów nie powiadomiły Komisji. Biorąc pod uwagę fakt, że transakcje te były ściśle powiązane ze zgłoszoną inwestycją, Komisja uznała za konieczne sprawdzenie, czy transakcje te mogły stanowić pomoc państwa. Ponadto Komisja wzięła pod uwagę fakt, że

sporządzone przez Deloitte sprawozdania dotyczące wyceny, na podstawie których dokonano transakcji, były oparte w pewnym stopniu na informacjach przekazanych przez kierownictwo Ahoy Rotterdam NV, które jako potencjalny nabywca/najemca stanęło przed konfliktem interesów.

- (20) W końcu Komisja wszczęła również formalne postępowanie wyjaśniające, aby umożliwić władzom Królestwa Niderlandów i zainteresowanym stronom przedstawienie uwag dotyczących jej wstępnej oceny opisanego środka oraz przekazanie Komisji ewentualnych istotnych informacji związanych z tym środkiem.

IV. UWAGI ZAINTERESOWANYCH STRON

- (21) Po wszczęciu postępowania Komisja otrzymała uwagi od trzech zainteresowanych stron, mianowicie od Ahoy Rotterdam NV, domniemanego beneficjenta pomocy państwa; Mojo i Music Dome, zgłaszających wspólnie uwagi; oraz od osoby prywatnej⁽¹⁰⁾.
- (22) Według Ahoy Rotterdam NV sprzedaż Ahoy Rotterdam NV i dzierżawa kompleksu Ahoy zostały dokonane na zasadach co najmniej zgodnych z warunkami rynkowymi, a z punktu widzenia gminy Rotterdam – wręcz korzystniejszych od warunków rynkowych. Domniemany beneficjent wskazał w tym względzie ograniczenia i warunki zawarte w umowie dzierżawy i sprzedaży, które w dużym stopniu ograniczają wartość dzierżawy i cenę sprzedaży.
- (23) Ahoy Rotterdam NV wyjaśniło, że inwestycja w halę widowiskowo-sportową była przede wszystkim związana z utrzymaniem i renowacją i tylko w ograniczonym zakresie dotyczyła jej rozbudowy⁽¹¹⁾. O ile rozbudowa mogłaby prowadzić do poprawy perspektyw dla przedsiębiorstwa, Ahoy Rotterdam NV argumentuje na podstawie przekazanych danych finansowych, że postanowienie o udziale w zyskach gwarantowałyby gminie korzyści większe od tych, jakie wynikałyby z testu prywatnego inwestora.
- (24) Mojo i Music Dome podtrzymują stanowisko, wyrażone w skardze złożonej przed wszczęciem formalnego postępowania wyjaśniającego⁽¹²⁾, a mianowicie że zarówno zaplanowane inwestycje w kompleksie Ahoy, jak i związane z nimi transakcje (prywatyzacja przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV oraz umowa dzierżawy), stanowią niezgodną z prawem pomoc państwa.

⁽¹⁰⁾ Uwagi osoby prywatnej nie miały bezpośrednio znaczenia dla oceny pomocy, lecz były związane z motywami skargi złożonej przez Mojo i Music Dome. Z tego powodu uwagi te nie zostały wzięte pod uwagę w niniejszej decyzji.

⁽¹¹⁾ Zdaniem Ahoy Rotterdam NV, zgodnie z obecnymi planami stosunek kosztów na utrzymanie i renowację do kosztów związanych z powiększeniem pojemności wynosi 83 % do 17 %.

⁽¹²⁾ Zob. przypis 1.

- (25) Mojo i Music Dome podtrzymują argument, że planowana inwestycja stanowi korzyść dla dzierżawcy kompleksu – zwiększenie pojemności hali sportowo-widowiskowej doprowadzi mianowicie do zwiększenia przychodów dzierżawcy. Twierdzą oni, że, nawet jeśli przychody się nie zwiększą, polepszenie infrastruktury nadal będzie stanowiło przewagę konkurencyjną dla Ahoy Rotterdam NV, gdyż skorzysta ono w takim przypadku z darmowej poprawy stanu obiektu, podczas gdy każdy inny przedsiębiorca indywidualny musiałby zapłacić sam. Według nich ulepszenia umożliwią dzierżawcy zachowanie swojej pozycji na rynku lub nawet jej poprawę. Ponadto argumentują oni, że inwestycja ta nie jest rentowna dla gminy Rotterdam i że nie przeszłaby testu prywatnego inwestora.
- (26) Według Mojo i Music Dome postanowienie o udziale w zyskach nie usuwa korzyści dla dzierżawcy. Podkreślają oni, że ostateczne postanowienie o udziale w zyskach nie zostało nigdy sprawdzone przez niezależnego eksperta. Ponadto uważają, że umowa ta nie jest zgodna z zasadami rynkowymi: nawet jeśli dzierżawca miałby w pełni zwrócić koszty inwestycji na podstawie postanowienia o udziale w zyskach, wciąż stanowiłoby to dla niego korzyść gospodarczą, gdyż gmina Rotterdam ponosi całe ryzyko związane z inwestycją. Jeśli inwestycja nie doprowadzi do zwiększenia dochodów, gmina nic nie otrzyma. Gmina Rotterdam otrzyma zwrot części inwestycji jedynie wtedy, jeśli wygenerowane zostaną dodatkowe dochody. Według Mojo i Music Dome żaden indywidualny inwestor nie zaakceptowałby takiej umowy.
- (27) Jeśli chodzi o cenę akcji Ahoy Rotterdam NV i wysokość czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy, Mojo i Music Dome uważają, że konflikt interesów kierownictwa i potencjalnego nabywcy przy przekazywaniu danych Deloitte spowodował niską wycenę akcji Ahoy Rotterdam NV. Mojo i Music Dome podali w wątpliwość wiarygodność prognoz kierownictwa Ahoy Rotterdam wykorzystanych przez Deloitte przy wycenie wartości akcji przedsiębiorstwa.
- (28) Zdaniem Mojo i Music Dome sprawozdanie kierownictwa załączone do rocznego sprawozdania finansowego za rok 2004/2005 wskazywało na istnienie zmiennej tendencji obrotów Ahoy wyrażającej się przemiennością „dobrych” lat ze „średnimi”. Mojo i Music Dome uważają, że dzierżawca powiadomił również Deloitte o tej tendencji, która nie została jednak uznana za wiarygodną z powodu małej różnicy w liczbie zaplanowanych wydarzeń rocznych⁽¹³⁾. Ponadto utrzymują oni, że tendencja ta nie zgadzała się z faktycznymi obrotami, gdyż rok budżetowy 2005/2006, który według sugestii miał być rokiem „średnim”, okazał się w końcu „dobrym” rokiem – roczny wynik finansowy za 2005/2006 był lepszy niż za 2004/2005, który był uważany za „dobry” rok. Według nich, realistycznie rzecz biorąc, dzierżawca nie mógł nie przewidzieć wysokich obrotów w okresie 2005/2006, zwłaszcza dlatego, że imprezy zorganizowane w Ahoy były zarezerwowane z dużym wyprzedzeniem.
- (29) Mojo i Music Dome uważają również, że teoretyczna seria przyszłych przepływów środków pieniężnych, o której mowa w raporcie Deloitte, jest sztuczna. W raporcie zawarta jest prognoza rozpoczynająca się „złym” rokiem i kończąca „dobrym”. Gdyby prognoza zaczynała się „dobrym” rokiem i kończyła „złym”, wartość gotówkowa przyszłych przepływów środków pieniężnych, a tym samym wartość akcji, wypadłaby o wiele bardziej pozytywnie.
- (30) W końcu, Mojo i Music Dome uważają, że gdyby Deloitte sporządził właściwą prognozę oczekiwanego wyniku roku budżetowego 2005/2006, wartość przedsiębiorstwa byłaby o wiele wyższa. Przy założeniu, że pozostałe warunki pozostają niezmiennione, różnica między obecnym zyskiem brutto EBITDA (Earnings Before Interest Taxes Depreciation Amortization (zysk przed odliczeniem odsetek, podatków i amortyzacji)) wynoszącym 5,745 mln EUR a przewidywanym zyskiem brutto EBITDA w wysokości 1,252 mln EUR, stanowiła dodatkowe przepływy środków pieniężnych w pierwszym prognozowanym roku, co doprowadziłoby do wzrostu orientacyjnej wartości przedsiębiorstwa o 4,493 mln EUR⁽¹⁴⁾.

V. STANOWISKO WŁADZ KRÓLESTWA NIDERLANDÓW

- (31) Pismem zarejestrowanym dnia 1 kwietnia 2008 r. władze Królestwa Niderlandów przekazały swoje uwagi na temat decyzji Komisji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego. Władze odpowiedziały również na uwagi przedstawione przez zainteresowane strony, dotyczące decyzji o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego, oraz przedstawiły swoje stanowisko w sprawie wersji raportu, sporządzonego przez ECORYS NV, niemającej poufnego charakteru.
- (32) We wszystkich uwagach władze Królestwa Niderlandów utrzymały stanowisko przedstawione przed rozpoczęciem formalnego postępowania wyjaśniającego⁽¹⁵⁾, a mianowicie, że ani inwestycja gminy Rotterdam w kompleks Ahoy, ani sprzedaż Ahoy Rotterdam NV i wydzierżawienie kompleksu, nie stanowią pomocy państwa.

⁽¹³⁾ Mojo i Music Dome odnoszą się do załącznika 3 umowy o najem (lata 2003/2004 i 2004/2005) i kreślą obraz sytuacji na okres 2003/2004–2007/2008.

⁽¹⁴⁾ Skarżący przedłożyli odpowiednie obliczenia. Dostarczyli ponadto innych obliczeń, wykorzystujących różne indeksy, mających wykazać, że gdyby Deloitte sporządził dokładną prognozę oczekiwanych wyników w roku budżetowym 2005/2006, doprowadziłoby to do ustalenia znacznie wyższej wartości przedsiębiorstwa.

⁽¹⁵⁾ Zob. przypis 1.

Uwagi dotyczące decyzji wszczynającej postępowanie

- (33) Władze Królestwa Niderlandów utrzymują stanowisko, że planowana inwestycja nie stanowi pomocy państwa i odwołują się do informacji przekazanych bezpośrednio przed decyzją o rozpoczęciu procedury. Powtórzyły, że inwestycja w kompleks Ahoy musi być postrzegana jako inwestycja w infrastrukturę publiczną, nieprzynajmniej żadnemu przedsiębiorstwu przewagi konkurencyjnej i gwarantująca wielofunkcyjny charakter kompleksu. Wykonawca inwestycji miał zostać wybrany w drodze przetargu publicznego. Ponadto władze utrzymują, że inwestycja, obejmująca rozbudowę, była niezbędna do utrzymania wartości kompleksu Ahoy. Z 42 mln EUR przeznaczonych na ten cel wykorzystano jedynie 7 mln EUR na rozbudowę hali widowiskowo-sportowej.
- (34) Wysokość czynszu za dzierżawę i cena akcji zostały obliczone w sprawozdaniach Deloitte zgodnie z warunkami rynkowymi. Według władz Królestwa Niderlandów Deloitte potwierdził, że sporządził analizy na podstawie dostępnych informacji i że wyciągnięte przez niego wnioski różniły się od wniosków kierownictwa. W związku z tym sprawozdania Deloitte dostarczyły pewnej podstawy do wyciągnięcia wniosków odnośnie do wysokości ceny dzierżawy i ceny akcji, zgodnych z warunkami rynkowymi.
- (35) Władze potwierdzają, że postanowienie o udziale w zyskach było skutecznym sposobem zapobiegania przyznania korzyści niezgodnych z prawem, nawet po wykonaniu inwestycji. W związku z tym zauważyły, że progowy pułap dla postanowienia o udziale w zyskach został ustalony w wartości nominalnej, nieulegającej indeksacji. Gdyby ostatnie wyniki Ahoy Rotterdam NV były po prostu większe z powodu oczekiwanej inflacji rocznej w wysokości 2 %, na podstawie postanowienia o udziale w zyskach dodatkowy czynsz zostałby pobrany od 2010/2011. Zgodnie z tym scenariuszem czynsz płacony przez Ahoy Rotterdam NV od 2013/2014 byłby wyższy niż czynsz obliczony przez skarżących Mojo i Music Dome. Według władz Królestwa Niderlandów postanowienie o udziale w zyskach jest również skutecznym narzędziem gwarantującym wysokość czynszu za dzierżawę zgodną z warunkami rynkowymi.

Komentarz dotyczący uwag zainteresowanych stron oraz raportu niezależnego eksperta

- (36) Władze Królestwa Niderlandów stwierdziły, że wbrew zarzutom wysuniętym przez Mojo i Music Dome istnieje zmienna tendencja obrotów Ahoy Rotterdam NV. Według władz liczba wydarzeń nie stanowi wskazówki istnienia takiej tendencji, gdyż nie uwzględnia handlowej wartości każdego wydarzenia. Znaczna część wydarzeń była organizowana w perspektywie dwuletniej

i niektóre z nich generowały znaczny dodatkowy dochód⁽¹⁶⁾. Ponadto władze uważają, że zyski generowane przez wydarzenia mogły różnić się od zysków spodziewanych. W związku z powyższym władze Królestwa Niderlandów odrzucają stanowisko Mojo i Music Dome.

- (37) Odnośnie do raportu niezależnego eksperta władze zauważyły, że uwagi w nim zawarte zgadzały się w dużej mierze z uwagami zawartymi w sprawozdaniach Deloitte. Raport zawierał stwierdzenie, że postanowienie o udziale w zyskach gwarantuje, że dzierżawca nie uzyska żadnej korzyści gospodarczej z planowanej inwestycji. Według władz Królestwa Niderlandów sprawozdanie potwierdza, że zawarte umowy są zgodne z warunkami rynkowymi.

VI. ANALIZA NIEZALEŻNEGO KONSULTANTA

- (38) W ramach postępowania wyjaśniającego Komisja dokonała wyboru niezależnego konsultanta (ECORYS Nederland BV) i zleciła mu zbadanie sporządzonych przez Deloitte sprawozdań dotyczących wyceny⁽¹⁷⁾, na podstawie których gmina dokonała sprzedaży przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV i dzierżawy kompleksu Ahoy. Do konsultanta zwrócono się ponadto o zbadanie sprawozdania dotyczącego wyceny sporządzonego przez DTZ Zadelhoff („DTZ”) ⁽¹⁸⁾, które przed wszczęciem postępowania wyjaśniającego zostało przedstawione przez skarżących, oraz o zweryfikowanie zgodności postanowienia o udziale w zyskach, zawartego w umowie dzierżawy między Ahoy Rotterdam NV a gminą, z warunkami rynkowymi. Do konsultanta zwrócono się o rozstrzygnięcie kwestii zasadności zastosowanej metody we wszystkich przedstawionych sprawozdaniach z wyceny.
- (39) Według konsultanta zastosowana w sprawozdaniach Deloitte metoda wyceny akcji Ahoy Rotterdam NV oraz określenia wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy była właściwa. Ponadto w ramach przeprowadzonej przez konsultanta analizy wskazano, że wykorzystanie przez Deloitte dostarczonych przez kierownictwo informacji również było logiczne. Wnioski z analizy potwierdzają jednak, że końcowa wycena Deloitte oparta była na własnych prognozach Deloitte, innych niż oczekiwania kierownictwa.

⁽¹⁶⁾ Np. Europort Maritime, Industrial Maintenance i InfraTech.

⁽¹⁷⁾ W sprawozdaniu *Project Nadal* wartość akcji Ahoy Rotterdam NV wyceniono na 1,7 mln EUR; zgodnie ze sprawozdaniem *Waardering Ahoy* natomiast zgodna z warunkami rynkowymi wysokość czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy wynosi 2,6 mln EUR.

⁽¹⁸⁾ Opracowane przez DTZ sprawozdanie *taxatierrapport* szacuje zgodną z warunkami rynkowymi wysokość czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy na 3,9 mln EUR.

- (40) Według konsultanta różnica między wynikami wyceny wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy przeprowadzonych przez Deloitte i przez DTZ wynika z zastosowania różnych metod. Konsultant opowiedział się za podejściem przyjętym przez Deloitte⁽¹⁹⁾. Konsultant podkreślił istnienie ścisłego związku między wyceną akcji Ahoy Rotterdam NV przez Deloitte i określeniem wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu oraz stwierdził, że ponieważ metoda wyceny akcji była słuszna, również metodę przyjętą przez Deloitte w celu określenia wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy zgodnego z warunkami rynkowymi należy uznać za najbardziej.
- (41) W swym sprawozdaniu konsultant potwierdził, że przyjęte w sprawozdaniu Deloitte założenie, zgodnie z którym zwiększenie pojemności sali widowiskowo-sportowej w wyniku planowanej inwestycji nie musi prowadzić do powstania wartości dodatkowej dla dzierżawcy, daje się uzasadnić⁽²⁰⁾. Odnosnie do postanowienia o udziale w zyskach konsultant doszedł do wniosku, że postanowienie to zapewnia odpowiedni wzrost czynszu zgodny z warunkami rynkowymi w zamian za planowane przez gminę Rotterdam inwestycje. Zdaniem konsultanta, biorąc pod uwagę, że próg określony w postanowieniu o udziale w zyskach nie podlega indeksacji, postanowienie to może być dla gminy (wynajmującego) korzystne, nawet, jeśli dzierżawca (najemca) nie czerpie korzyści z inwestycji w kompleks.

VII. OCENA W ŚWIETLE ZASAD POMOCY PAŃSTWA

Pomoc państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 traktatu WE

- (42) Komisja zbadała, czy podjęty środek stanowi pomoc państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 traktatu WE, zgodnie z którym „wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi”.
- (43) Aby zgłoszona inwestycja gminy Rotterdam została uznana za pomoc państwa, spełniony musi zostać każdy z następujących warunków: 1) środek musi wiązać się z zaangażowaniem zasobów państwowych; 2) środek musi przynosić korzyść gospodarczą przedsiębiorstwom; 3) korzyść ta musi mieć charakter selektywny i zakłócać lub grozić zakłóceniem konkurencji; oraz 4) środek musi wpływać na obrót handlowy między państwami członkowskimi.

⁽¹⁹⁾ Zdaniem konsultanta sprawozdanie DTZ nie zawierało lepszych wniosków, ponieważ, według niego, kompleksu Ahoy nie można uznać za łatwo zbywalny („goed courant”), a zastosowane przez DTZ metody opierały się na niejasnych porównaniach i mniej zasadnych lub słabiej rozwiniętych założeniach.

⁽²⁰⁾ W sprawozdaniu konsultanta uwzględniono okres prognozy, dynamikę rynku wydarzeń widowiskowo-sportowych, potencjalnych nowych konkurentów oraz związane z nimi czynniki ryzyka i niepewności. Konsultant zauważył również, że renowacja i rozbudowa kompleksu nie były jedynymi elementami strategii obronnej.

1. Zaangażowanie zasobów państwowych

- (44) W omawianym przypadku gmina Rotterdam planuje zainwestować sumę nieprzekraczającą 42 mln EUR w renowację oraz rozbudowę hali widowiskowo-sportowej stanowiącej część kompleksu Ahoy. Ponieważ gminę postrzegać należy jako jeden z organów władz państwowych, w inwestycji tej wykorzystywane są zasoby państwowe w rozumieniu art. 87 ust. 1 traktatu WE.
- (45) Ponadto przy innych transakcjach przeprowadzonych przez gminę: przy sprzedaży przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV kierownictwu oraz przy zawieraniu umowy dzierżawy z (prywatnym) dzierżawcą, również zaangażowane zostały zasoby państwowe w rozumieniu art. 87 ust. 1 traktatu WE.

2. Korzyść

Korzyść gospodarcza dla dzierżawcy

- (46) Jak zaznaczono w decyzji o wszczęciu postępowania, sprzedaż przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV i dzierżawa kompleksu Ahoy przyniosłyby nabywcy/najemcy korzyść gospodarczą tylko w przypadku, gdyby cena akcji Ahoy Rotterdam NV lub wysokość czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy zostały ustalone na poziomie niższym niż poziom rynkowy. W swej decyzji o wszczęciu postępowania Komisja zauważyła, że zarówno cena zapłacona za Ahoy Rotterdam NV, jak i wysokość czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy zostały ustalone bezpośrednio na podstawie sprawozdań dotyczących wyceny sporządzonych przez Deloitte, niezależnego eksperta w tej dziedzinie. Biorąc również pod uwagę ścisłą zależność pomiędzy tymi transakcjami a zgłoszoną inwestycją, Komisja uznała za konieczne zbadanie warunków, na jakich dokonano tych transakcji, z uwzględnieniem faktu, że sprawozdania Deloitte do pewnego stopnia opierały się na informacjach dostarczonych przez kierownictwo Ahoy Rotterdam NV, które, występując w roli nabywcy/najemcy, stanęło przed konfliktem interesów.
- (47) Komisja postanowiła w ramach postępowania wyjaśniającego zwrócić się do niezależnego konsultanta o opinię na temat wiarygodności sprawozdań Deloitte, które stanowiły bezpośrednią podstawę dla gminy do przeprowadzania owych transakcji. Jak opisano w motywach 38, 39 i 40, analiza przeprowadzona przez niezależnego konsultanta potwierdziła zarówno zasadność zastosowanej w tych sprawozdaniach metody, jak i fakt, że Deloitte oparł swoją ostateczną wycenę na własnych prognozach⁽²¹⁾. W związku z tym również władze Królestwa Niderlandów wskazały na to, iż Deloitte potwierdził, że na podstawie dostępnych informacji sporządził własną analizę i że wyciągnięte przez niego wnioski w wielu punktach różniły się od wniosków kierownictwa.

⁽²¹⁾ Konsultant zauważył ponadto, że wykorzystanie przez Deloitte dostarczonych przez kierownictwo informacji również było logiczne. Jednocześnie stwierdził on, że Deloitte oparł się nie tylko na tych informacjach, ale również na niezależnych badaniach rynku.

- (48) Komisja przeprowadziła również własną szczegółową analizę owych sprawozdań i doszła do wniosku, że Deloitte słusznie zastosował metodę zdyskontowanych środków pieniężnych⁽²²⁾ jako główną metodę wyceny akcji Ahoy Rotterdam NV oraz podejście oparte na kryterium dochodów przy określaniu wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu. Komisja stwierdziła również, że uwzględnienie w sprawozdaniach szczególnych cech dzierżawcy kompleksu, uniemożliwiających dokonanie wiarygodnego porównania z innymi przedsiębiorstwami i transakcjami, również było zasadne. Na koniec Komisja stwierdziła, że w swych wycenach Deloitte odpowiednio uwzględnił ścisły związek między sprzedażą przedsiębiorstwa a dzierżawą kompleksu Ahoy. Na podstawie własnej analizy oraz ustaleń niezależnego konsultanta Komisja uznała, że nie ma wyraźnych podstaw do zakwestionowania sprawozdań Deloitte.
- (49) Dlatego też Komisja uznaje, że argumenty wysuwane przez Mojo i Music Dome zarówno przed, jak i po wszczęciu formalnej procedury wyjaśniającej, jakoby wnioski sprawozdań Deloitte unieważniało, z jednej strony, zastosowanie przez Deloitte niewłaściwej metody, a z drugiej, wykorzystanie stronniczych informacji dostarczonych przez kierownictwo, za bezzasadne. Jak wyjaśniono powyżej, Komisja doszła do wniosku, że Deloitte zastosował właściwe metody i oparł wycenę na własnych prognozach, różniących się od prognoz kierownictwa.
- (50) Mojo i Music Dome twierdzą ponadto, że niektóre wyniki osiągnięte przez Ahoy Rotterdam NV różnią się od prognoz zawartych w ekspertyzie Deloitte⁽²³⁾ w odniesieniu do akcji Ahoy Rotterdam NV i że gdyby prognozy te aktualizować, to zarówno wycena, jak i cena akcji Ahoy Rotterdam NV byłyby znacznie wyższe. W związku z tym należy zauważyć, że wycena oparta była na prognozach opracowanych przez Deloitte na podstawie dostępnych wówczas informacji. Brak dowodów na to, by Deloitte przy określaniu wartości rynkowej Ahoy Rotterdam NV posługiwał się błędnymi informacjami. To, że niektóre wskaźniki finansowe okazały się inne niż prognozowano, nie ma żadnego wpływu na okoliczności sporządzania przed Deloitte sprawozdania dotyczącego wyceny oraz na informacje, z jakich korzystał, i w związku z tym fakt ten nie mógł mieć wpływu na wynik ekspertyzy. Dlatego
- uznano, że różnice między prognozami i faktycznymi wskaźnikami finansowymi dostarczonymi *post factum* przez Mojo i Music Dome nie podważają poprawności wyceny Deloitte.
- (51) Wobec powyższego stwierdzenia należy uznać, że sprawozdania dotyczące wyceny sporządzone przez Deloitte stanowiły wiarygodną podstawę dla cen, które ustalono z myślą o planowanych przez gminę operacjach sprzedaży przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV oraz dzierżawy kompleksu Ahoy. Uwzględniając stosowne obowiązki nałożone przez gminę w ramach umowy o dzierżawę, Komisja stwierdza więc, że transakcje te przeprowadzono zgodnie z warunkami rynkowymi, a dzierżawca kompleksu nie uzyskał w ich wyniku żadnej nieuzasadnionej korzyści gospodarczej.
- (52) Jeśli chodzi o ten element zgłoszonej inwestycji, który dotyczy unowocześnienia/rozbudowy hali widowiskowo-sportowej, Komisja w decyzji o wszczęciu postępowania nie wykluczyła, że inwestycja ta zapewnia dzierżawcy kompleksu korzyść o charakterze selektywnym przewyższającą zwykłe warunki rynkowe, nawet przy uwzględnieniu gwarancji w postaci mechanizmu udziału w zyskach zawartego w umowie dzierżawy między gminą a Ahoy Rotterdam NV.
- (53) Zgodnie z pierwotną oceną Komisji zwłaszcza argumenty wysunięte przez władze Królestwa Niderlandów nie wskazywały na to, by struktura mechanizmu udziału w zyskach miała zagwarantować zgodność czynszu za dzierżawę z warunkami rynkowymi po realizacji inwestycji. Na ich podstawie nie można było wykluczyć powstania potencjalnej korzyści gospodarczej dla dzierżawcy kompleksu po zrealizowaniu inwestycji.
- (54) W ramach prowadzonego postępowania Komisja dokonała szczegółowej analizy mechanizmu udziału w zyskach, w której uwzględniła dodatkowe informacje dostarczone przez władze Królestwa Niderlandów i przez zainteresowane strony. Następnie Komisja zwróciła się do niezależnego konsultanta o zbadanie, czy zawarte w umowie dzierżawy postanowienie o udziale w zyskach było zgodne z warunkami rynkowymi.

(22) Metoda zdyskontowanych środków pieniężnych jest powszechnie stosowana do określania wartości projektów, przedsiębiorstw lub aktywów; polega ona na obliczeniu bieżącej wartości oczekiwanych przepływów pieniężnych z uwzględnieniem ryzyka i przewidywanego czasu oczekiwania na wypływanie tych środków pieniężnych.

(23) Skarżący twierdzą, że prognozy powinny być dokładniejsze, ponieważ wycena została wykonana w połowie roku obrotowego 2005/2006.

(55) Jak wyjaśniono w motywach 15 i 16, prywatyzacja przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV oraz dzierżawa kompleksu oparte były na hipotezie, że planowana inwestycja⁽²⁴⁾ jest niezbędna do utrzymania wartości

(24) Rozbudowa hali widowiskowo-sportowej poprzez zwiększenie liczby miejsc siedzących.

- kompleksu, nie przyniesie jednak dodatkowych dochodów dla dzierżawcy⁽²⁵⁾. W związku z tym Komisja zauważa, że niezależny konsultant potwierdził, iż założenie przyjęte w sprawozdaniu Deloitte, zgodnie z którym zwiększenie pojemności hali widowiskowo-sportowej jako skutek planowanej inwestycji nie musi pociągać za sobą powstania dodatkowej wartości dla dzierżawcy, daje się uzasadnić, gdy uwzględnia się dynamikę sektora wydarzeń, możliwe pojawienie się nowych konkurentów oraz związane z tym czynniki niepewności i ryzyka. Komisja zgadza się z wnioskami niezależnego konsultanta i stwierdza, że założenie to było uzasadnione, również uwzględniając szczególną pozycję rynkową Ahoy, obecność i zachowanie innych podmiotów tego sektora⁽²⁶⁾, jak również fakt, że prace związane z renowacją kompleksu przez dłuższy czas utrudniałyby jego eksploatację.
- (56) Komisja zaznacza również, że gmina zawarła w umowie dzierżawy postanowienie o udziale w zyskach w charakterze gwarancji. Postanowienie to miało zapewnić, że wysokość czynszu za dzierżawę podnosiłaby się, gdyby zgłoszona inwestycja prowadziła do podniesienia wartości kompleksu dla dzierżawcy. Komisja zauważa, że według niezależnego konsultanta postanowienie o udziale w zyskach gwarantuje w zamian za inwestycję gminy Rotterdam wzrost czynszu za dzierżawę zgodny z warunkami rynkowymi. Konsultant potwierdził, że zarówno degresywny charakter tego mechanizmu, jak i rozróżnienie tempa wzrostu czynszu były rozsądne. Konsultant stwierdził również, że biorąc pod uwagę, że próg określony w postanowieniu o udziale w zyskach nie podlega indeksacji, postanowienie to może być dla gminy (wynajmującego) korzystne, nawet jeśli dzierżawca (najemca) nie czerpie korzyści z inwestycji w kompleks.
- (57) Zgodnie z tym postanowieniem czynsz za dzierżawę wzrasta, gdy marża zysku brutto dzierżawcy, zdefiniowana w tym celu w umowie, przekroczy próg 16,5 mln EUR. Aby określić zasadność tego progu, Komisja porównała ten próg przez okres objęty umową dzierżawy z prognozowanymi przez Deloitte marżami zysku brutto dzierżawcy⁽²⁷⁾, po odliczeniu zapłaconego gminie czynszu w danym roku obrotowym, zgodnie z postanowieniem o udziale w zyskach.
- [...]
- (58) [...] W okresie dzierżawy prognozowana przez Deloitte marża zysku brutto (pomniejszona o czynsz) była średnio wyższa niż progowe 16,5 mln EUR w roku obrotowym następującym po planowanym sfinalizowaniu inwestycji, nawet bez uwzględnienia ewentualnej dodatkowej marży zysku brutto, którą generuje wzrost wartości kompleksu. Na podstawie tych elementów Komisja stwierdza, że wysokość progu odzwierciedla potencjalny wzrost marży zysku brutto dzierżawcy, która powstanie, jeśli inwestycja przyczyni się nie tylko do utrzymania obecnej wartości kompleksu, ale i wygeneruje dodatkowy zysk dla dzierżawcy.
- (59) Kiedy marża zysku brutto przekroczy próg 16,5 mln EUR, znacznie wzrośnie również dodatek do czynszu, choć proces ten ma charakter degresywny⁽²⁸⁾, do momentu, gdy marża zysku brutto dzierżawcy przekroczy 25 mln EUR. W takim przypadku czynsz pobierany przez gminę jest dwukrotnie wyższy (5,2 mln EUR) od wysokości czynszu określonej przez Deloitte⁽²⁹⁾. Biorąc pod uwagę, że nie można oczekiwać, by modernizacja/rozbudowa hali widowiskowo-sportowej miała nieograniczony wpływ na dochody dzierżawcy, Komisja jest zdania, że w tym przypadku ustalenie zróżnicowanego tempa wzrostu czynszu oraz maksymalnej wysokości dodatku do czynszu jest uzasadnione⁽³⁰⁾.
- (60) W związku z powyższym Komisja zgadza się z wnioskami niezależnego konsultanta i stwierdza, że struktura określonego w umowie dzierżawy mechanizmu udziału w zyskach jest zgodna z warunkami rynkowymi i że stanowi on skuteczny instrument gwarantujący zgodność wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu po sfinalizowaniu planowanej inwestycji z warunkami rynkowymi.
- (61) Argument Mojo i Music Dome, że nawet jeśli inwestycja, a zwłaszcza rozbudowa hali widowiskowo-sportowej, nie przyniesie dzierżawcy dodatkowych dochodów, to i tak uzyska on pewną przewagę konkurencyjną, gdyż skorzysta w takim przypadku z darmowej poprawy stanu obiektu, podczas gdy każdy inny przedsiębiorca indywidualny musiałby za nią zapłacić sam, Komisja uznaje za nieprzekonujący. Punktem wyjścia Deloitte przy dokonywaniu wyceny był zresztą scenariusz, w którym inwestycja nie generowałaby dodatkowych dochodów, lecz była niezbędna do utrzymania obecnej wartości kompleksu. Inwestycję uwzględniono już przy ustalaniu ceny Ahoy Rotterdam NV oraz wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu. Inwestycja nie stanowi więc żadnej korzyści gospodarczej dla dzierżawcy.
- ⁽²⁵⁾ Założenie to przyjęto w sprawozdaniu Deloitte dotyczącym określenia zgodnej z warunkami rynkowymi wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu Ahoy.
- ⁽²⁶⁾ Według niezależnego konsultanta, np. Amsterdam RAI zainwestowało w okresie 2003–2008 maksymalnie 105 mln EUR w modernizację swojego kompleksu.
- ⁽²⁷⁾ Te marże zysku brutto oparte są na założeniu, że inwestycja przyczyni się zaledwie do utrzymania wartości kompleksu dla przedsiębiorstwa, a nie do wygenerowania dodatkowych dochodów.
- ⁽²⁸⁾ Zob. motyw 16.
- ⁽²⁹⁾ Dodatek do czynszu oblicza się w następujący sposób: $50\% \times 1,5 \text{ mln EUR} + 35\% \times 3 \text{ mln EUR} + 20\% \times 4 \text{ mln EUR} = 2,6 \text{ mln EUR}$.
- ⁽³⁰⁾ W sprawozdaniu niezależnego konsultanta zasadność takiego ustalenia została potwierdzona.

- (62) Mojo i Music Dome uważają ponadto, że postanowienie nie jest zgodne z warunkami rynkowymi: nawet jeśli dzierżawca miałby w pełni zwrócić koszty inwestycji na podstawie postanowienia o udziale w zyskach, wciąż stanowiłoby to dla niego korzyść gospodarczą, gdyż gmina Rotterdam ponosi całe ryzyko związane z inwestycją. Według Mojo i Music Dome, jeżeli inwestycja nie przyczyni się do podwyższenia dochodów, gmina nie otrzyma nic, a inwestycja zwróci jej się dopiero, gdy zostaną wygenerowane dodatkowe dochody. Jeśli chodzi o ten argument Mojo i Music Dome, Komisja nie może wykluczyć, że podejmując decyzję o inwestowaniu w ten projekt, gmina nie zachowała się jak prywatny inwestor dążący do maksymalizacji zysku. Nałożone na dzierżawcę warunki związane z wielofunkcyjnym charakterem kompleksu oraz rodzajem wydarzeń, które mają tam mieć miejsce, ograniczają jednak realnie wartość inwestycji. Z przeprowadzonej przez Komisję oceny wynika jednak, że, biorąc pod uwagę zawarte w umowie ograniczenia, dzierżawca nie uzyskał żadnych nieuzasadnionych korzyści ze stosunków umownych z gminą. Jak zaznaczono powyżej, wysokości czynszu za dzierżawę kompleksu oraz cena akcji Ahoy Rotterdam NV były zgodne z warunkami rynkowymi. Postanowienie o udziale w zyskach stanowi dodatkową gwarancję przed przyznaniem nieuzasadnionej gwarancji w przypadku, gdyby inwestycja przyczyniła się nie tylko do utrzymania obecnej wartości kompleksu, lecz również do powstania dodatkowej wartości na rzecz dzierżawcy.
- (63) Na podstawie powyższego oraz uwzględniając fakt, iż nie jest pewne, czy unowocześnienie/rozbudowa hali widowiskowo-sportowej przyniesie korzyść dzierżawcy, oraz biorąc pod uwagę skuteczną gwarancję w postaci mechanizmu udziału w zyskach wprowadzonego przez gminę, stwierdza się, że planowana inwestycja nie przyniesie dzierżawcy żadnej korzyści gospodarczej przewyższającej zwykłe warunki rynkowe.

Korzyść gospodarcza dla wykonawcy lub wykonawców inwestycji

- (64) Władze Królestwa Niderlandów zobowiązały się do dokonania wyboru wykonawcy lub wykonawców inwestycji w drodze przetargu publicznego z zachowaniem wszystkich przepisów dyrektywy 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady⁽³¹⁾. Zgodnie z oświadczeniem Komisji zawartym w decyzji o wszczęciu postępowania wyjaśniającego, jeśli zobowiązanie to zostanie wykonane, Komisja może wykluczyć, że takiemu wykonawcy lub wykonawcom przyznana zostanie korzyść gospodarcza przewyższająca zwykłe warunki rynkowe.

Korzyść gospodarcza dla przedsiębiorstw wykorzystujących kompleks

- (65) Należy stwierdzić, że inwestycja nie przyniesie przedsiębiorstwu korzystającym z usług dzierżawcy kompleksu żadnej korzyści gospodarczej przewyższającej zwykłe warunki rynkowe. Ponieważ w tym przypadku inwestycja

ma na celu renowację i rozwój działalności hali widowiskowo-sportowej, zainteresowanymi przedsiębiorstwami są organizatorzy koncertów, festiwali oraz wydarzeń sportowych i społecznych. Biorąc pod uwagę, że dzierżawcą kompleksu Ahoy jest przedsiębiorstwo prywatne, nie ulega wątpliwości, że stosuje ono wobec swoich klientów ceny rynkowe.

Korzyść gospodarcza dla konkretnych rodzajów działalności gospodarczej

- (66) W swojej decyzji o wszczęciu postępowania, uwzględnivszy wielofunkcyjny charakter kompleksu oraz obowiązki związane z utrzymaniem i rozwijaniem tego charakteru wynikające z umowy dzierżawy, Komisja wykluczyła pierwotnie, na podstawie dostępnych informacji, by konkretnym (grupom) przedsiębiorstw lub konkretnym rodzajom działalności przyznawana była korzyść o charakterze selektywnym.
- (67) Uwagi zgłoszone przez władze Królestwa Niderlandów w ramach postępowania wyjaśniającego potwierdzają wielofunkcyjny charakter kompleksu Ahoy oraz zróżnicowanie prowadzonej w nim działalności. Umowa dzierżawy faktycznie zobowiązuje dzierżawcę do zagwarantowania dostępności kompleksu dla różnych użytkowników i różnych rodzajów działalności. W związku z tym Komisja zauważa, że inwestycja w halę widowiskowo-sportową Ahoy ma na celu utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru kompleksu umożliwiającego organizowanie w nim różnorodnych wydarzeń, nie wynika z tego jednak żadna korzyść dla konkretnych (grup) przedsiębiorstw lub rodzajów działalności. Co więcej, inwestycja w halę widowiskowo-sportową ma również na celu utworzenie zaplecza dla wydarzeń przeznaczonych dla szerokiej publiczności. Zapewnianie tego typu obiektu sportowego można uznać za obowiązek władz publicznych wobec szerokiej publiczności, pod warunkiem zachowania wielofunkcyjnego charakteru takiego obiektu. Ponadto nic nie wskazuje na to, aby kompleks Ahoy miał być wykorzystywany niezgodnie z warunkami rynkowymi, jeśli chodzi o pozostałą działalność i wydarzenia.

- (68) Na podstawie tej oceny należy uznać, że inwestycja nie powoduje korzyści dla żadnych konkretnych przedsiębiorstw lub rodzajów działalności gospodarczej, w związku z czym nie ma ona charakteru selektywnego.

Wnioski w zakresie korzyści gospodarczej

- (69) W związku z powyższym Komisja stwierdza, że ani planowana inwestycja w kompleks Ahoy, ani związane z nią operacje sprzedaży przedsiębiorstwa i dzierżawy kompleksu Ahoy przeprowadzone przez gminę nie przyznają dzierżawcy kompleksu ani żadnemu innemu przedsiębiorstwu żadnej korzyści gospodarczej przewyższającej zwykłe warunki rynkowe. Komisja stwierdza również, że inwestycja nie ma charakteru selektywnego, ponieważ nie przynosi korzyści żadnym konkretnym przedsiębiorstwom ani konkretnym rodzajom działalności gospodarczej.

⁽³¹⁾ Dz.U. L 134 z 30.4.2004, s. 114.

VIII. **WNIOSEK OGÓLNY**

- (70) Po przeprowadzeniu formalnego postępowania wyjaśniającego początkowe wątpliwości Komisji, wyrażone w decyzji o wszczęciu postępowania, zostały w satysfakcjonujący sposób wyjaśnione przez władze Królestwa Niderlandów i niezależnego konsultanta. Dostarczono dodatkowe informacje na temat struktury mechanizmu udziału w zyskach, które umożliwiły Komisji przeprowadzenie dogłębnej analizy tego mechanizmu. Co więcej, Komisja zbadała rzetelność sporządzonego przez Deloitte sprawozdania z wyceny, które posłużyło za bezpośrednią podstawę do sprzedaży przedsiębiorstwa Ahoy Rotterdam NV oraz dzierżawy kompleksu Ahoy; w wyniku analizy potwierdzono zgodność tych transakcji z warunkami rynkowymi.
- (71) Dlatego też Komisja stwierdza, że ani planowana inwestycja w renowację i unowocześnienie/rozbudowę kompleksu Ahoy, ani związane z nią operacje sprzedaży przedsiębiorstwa i dzierżawy kompleksu Ahoy NV nie stanowią pomocy państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 traktatu WE,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Inwestycja gminy Rotterdam w kompleks Ahoy, zgłoszona Komisji pismem z dnia 22 lutego 2007 r., z uwzględnieniem późniejszych zmian, nie stanowi pomocy państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 traktatu WE.

Środek ten może zatem zostać przyjęty.

Artykuł 2

Niniejsza decyzja skierowana jest do Królestwa Niderlandów.

Sporządzono w Brukseli dnia 21 października 2008 r.

W imieniu Komisji
Neelie KROES
Członek Komisji