

**DECYZJA KOMISJI****z dnia 27 czerwca 2012 r.****w sprawie pomocy państwa SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) na rzecz – Habidite Alonsotegi***(notyfikowana jako dokument nr C(2012) 4194)***(Jedynie tekst w języku hiszpańskim jest autentyczny)****(Tekst mający znaczenie dla EOG)**

(2013/198/UE)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 108 ust. 2 akapit pierwszy <sup>(1)</sup>,

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

uwzględniając decyzję, na mocy której Komisja postanowiła wszcząć postępowanie określone w art. 108 ust. 2 Traktatu w odniesieniu do pomocy nr C 37/09 (ex N 226/09) <sup>(2)</sup>,

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z przywołanymi artykułami i uwzględniając otrzymane odpowiedzi,

a także mając na uwadze, co następuje:

**I. PROCEDURA**

- (1) W dniu 15 kwietnia 2009 r. władze hiszpańskie do celów pewności prawa zgłosiły dwie umowy zawarte w dniu 15 grudnia 2006 r. między spółką BIZKAILUR S.A. (zwaną dalej „BIZKAILUR”) i radą Diputación Foral de Bizkaia (zwaną dalej „Diputación”) a prywatnymi przedsiębiorstwami Habidite Technologies País Vasco S.A. (zwanym dalej „Habidite”), Grupo Empresarial AFER S.L. (zwanym dalej „grupą AFER”) i grupą Habidite.
- (2) W dniu 2 grudnia 2009 r. Komisja wszczęła formalne postępowanie wyjaśniające na podstawie art. 108 ust. 2 Traktatu w odniesieniu do zgłoszonych umów (zwane dalej „decyzją o wszczęciu postępowania”) <sup>(3)</sup>. W dniu

12 marca 2010 r. decyzja o wszczęciu postępowania została opublikowana w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* <sup>(4)</sup>.

- (3) Władze hiszpańskie nie przedłożyły żadnych uwag dotyczących decyzji o wszczęciu postępowania. Przedsiębiorstwo Habidite przekazało uwagi dotyczące decyzji o wszczęciu postępowania pismem z dnia 9 kwietnia 2010 r. Uwagi te przekazano w piśmie z dnia 15 kwietnia 2010 r. władzom hiszpańskim, które odpowiedziały pismem z dnia 12 maja 2010 r. Żadna inna osoba trzecia nie przedstawiła uwag dotyczących decyzji o wszczęciu postępowania.
- (4) W dniu 6 września 2010 r. przedsiębiorstwo Habidite zwróciło się o udostępnienie dokumentów sprawy dostarczonych przez władze hiszpańskie na podstawie rozporządzenia (WE) nr 1049/2001 <sup>(5)</sup>. Komisja zwróciła się z tym wnioskiem do władz hiszpańskich w dniu 10 września 2010 r. Władze hiszpańskie odpowiedziały w dniu 13 września, że nie wnoszą sprzeciwu wobec udostępnienia Habidite dokumentów, o które wnioskowano. Dokumenty, o które wnioskowano, przekazano przedsiębiorstwu Habidite w dniu 7 października 2010 r.
- (5) Komisja zwróciła się o dodatkowe informacje od władz hiszpańskich pismem z dnia 28 czerwca 2010 r., na które władze hiszpańskie odpowiedziały w dniu 26 lipca 2010 r., oraz pismem z dnia 8 grudnia 2010 r., na które władze hiszpańskie odpowiedziały w dniu 14 stycznia 2011 r.
- (6) Przedsiębiorstwo Habidite przedłożyło dodatkowe uwagi i informacje w dniu 27 lipca 2010 r., na które władze hiszpańskie odpowiedziały w dniu 3 listopada 2011 r.; w dniu 6 kwietnia 2011 r. (pismo zarejestrowane jako otrzymane w dniu 13 kwietnia 2011 r.), na które władze hiszpańskie odpowiedziały w dniu 30 maja 2011 r. (pismem zarejestrowanym jako otrzymane w dniu 6 czerwca 2011 r.) oraz w dniu 7 lipca 2011 r. Na prośbę przedsiębiorstwa Habidite służby Komisji spotkały się z jego przedstawicielami w dniu 3 lutego 2011 r. w Brukseli.

<sup>(1)</sup> Ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2009 r. art. 87 i 88 Traktatu WE stały się odpowiednio art. 107 i 108 TFUE. Treść tych dwóch grup postanowień jest zasadniczo identyczna. Do celów niniejszej decyzji odniesienia do art. 107 i 108 TFUE należy w stosownych przypadkach rozumieć jako odniesienia odpowiednio do art. 87 i 88 Traktatu WE.

<sup>(2)</sup> Decyzja Komisji C(2009) 9310 final z dnia 2 grudnia 2009 r. (Dz.U. C 61 z 12.3.2010, s. 6).

<sup>(3)</sup> Zob. przypis 2 powyżej.

<sup>(4)</sup> Zob. przypis 2 powyżej.

<sup>(5)</sup> Rozporządzenie (WE) nr 1049/2001 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 30 maja 2001 r. w sprawie publicznego dostępu do dokumentów Parlamentu Europejskiego, Rady i Komisji (Dz.U. L 145 z 31.5.2001, s. 43).

## II. INFORMACJE OGÓLNE

### Umawiające się strony

- (7) Dwie umowy, które są przedmiotem niniejszej decyzji, zostały zawarte w dniu 15 grudnia 2006 r. między BIZKAILUR i Diputación a przedsiębiorstwem Habidite, grupą AFER i grupą Habidite.
- (8) Przedsiębiorstwo BIZKAILUR należało w całości do przedsiębiorstwa Diputación, którego celem społecznym było nabywanie i przystosowanie gruntów do promocji projektów budownictwa przemysłowego i socjalnego w prowincji Bizkaia. W czerwcu 2010 r. przedsiębiorstwo BIZKAILUR połączyło się z innymi publicznymi przedsiębiorstwami o podobnym zakresie działalności w obecną spółkę AZPIEGITURAK S.A.U., również w całości należąca do Diputación i prowadzącą podobną działalność<sup>(6)</sup>.
- (9) Przedsiębiorstwo Habidite wraz z innymi powiązаныmi przedsiębiorstwami w grupie Habidite jest częścią prywatnej grupy AFER, której siedziba mieści się w Ortuella, w prowincji Bizkaia<sup>(7)</sup>. W chwili zgłoszenia grupa AFER składała się łącznie z 13 przedsiębiorstw<sup>(8)</sup> działających w sektorze budownictwa i sektorach powiązanych. Większość udziałów wraz z kontrolą nad wszystkimi spółkami w grupie AFER należała wtedy do [...] (\*). Według Diputación i Habidite w momencie zawarcia dwóch zgłoszonych umów ani przedsiębiorstwo Habidite, ani grupa AFER nie były przedsiębiorstwem znajdującym się w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt 9, 10 i 11 wytycznych wspólnotowych dotyczących pomocy państwa w celu ratowania i restrukturyzacji zagrożonych przedsiębiorstw<sup>(9)</sup> (zwanych dalej „wytycznymi w sprawie ratowania i restrukturyzacji”).

### Projekt Habidite

- (10) Zgłoszone umowy zawarto w celu wsparcia nowego projektu inwestycyjnego, który miał być zrealizowany przez Habidite: założenia fabryki produkującej elementy konstrukcyjne (zwanej dalej „fabryką Habidite”) w Alonsotegi, miejscowości w rejonie administracyjnym (*comarca*) Gran Bilbao. W dniu zawarcia zgłoszonych umów *comarca* Gran Bilbao był obszarem objętym pomocą w rozumieniu art. 107 ust. 3 lit. c) Traktatu<sup>(10)</sup>. Fabryka

Habidite miała zapewnić 1 100 nowych miejsc pracy w przedmiotowym obszarze objętym pomocą.

- (11) Nowa fabryka miała produkować „moduły Habidite”, tzn. prefabrykowane moduły konstrukcyjne, które miały być wykorzystywane do bezpośredniego montażu mieszkań/budynków. Moduły Habidite miały być produkowane z wykorzystaniem technologii taśmowej, podobnej do tej stosowanej w przemyśle samochodowym, a następnie transportowane i bezpośrednio montowane w miejscu przeznaczenia. Produkt uznano za innowacyjny nie tylko ze względu na wykorzystanie wyjątkowej technologii produkcji, ale również ze względu na oszczędność czasu i zasobów przy składaniu produktu końcowego (budynków i mieszkań) oraz stosowanie materiałów umożliwiających oszczędność energii. Spółka złożyła kilka wniosków patentowych w związku z przedmiotowym produktem<sup>(11)</sup>.
- (12) Zgodnie z informacjami dostarczonymi przez Diputación, w chwili podpisania dwóch zgłoszonych umów koszty tego projektu inwestycyjnego w Alonsotegi szacowano na 55 mln EUR według następującego podziału:

Grunt	4,8 mln EUR
Budynek przemysłowy	22,5 mln EUR
Przystosowanie gruntów ( <i>urbanización</i> )	4,04 mln EUR
Instalacje	24,0 mln EUR
<b>Ogółem</b>	<b>55,34 mln EUR</b>

- (13) Roczną produkcję planowanej fabryki Habidite szacowano na 3 500 mieszkań w początkowych latach działalności fabryki oraz na 4 500 mieszkań po osiągnięciu pełnej zdolności produkcyjnej.

### Ramy prawne mieszkań socjalnych w País Vasco

- (14) Aby zrozumieć kontekst, w jakim w dniu 15 grudnia 2006 r. zawarto zgłoszone umowy, niezbędny jest krótki opis ram prawnych, w których zapewnia się mieszkania socjalne w País Vasco (zwanym dalej „Krajem Basków”).

<sup>(6)</sup> [http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com\\_content&task=view&id=140&Itemid=185](http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185).

<sup>(7)</sup> Zob. <http://www.grupoafes.com>.

<sup>(8)</sup> Nie uwzględniając nowo utworzonej spółki Habidite Technologies Alonsotegi S.A., w celu założenia której zawarto zgłoszone umowy.

<sup>(\*)</sup> Informacje poufne.

<sup>(9)</sup> Dz.U. C 244 z 1.10.2004, s. 2.

<sup>(10)</sup> Zob. decyzja Komisji z dnia 17.5.2000 r. w sprawie pomocy państwa N 773/99 Hiszpania, zatwierdzająca mapę pomocy regionalnej dla Hiszpani na lata 2000–2006. Przedmiotowa decyzja jest dostępna pod adresem: [http://ec.europa.eu/eu\\_law/state\\_aid\\$comp-1999/n773-99.pdf](http://ec.europa.eu/eu_law/state_aid$comp-1999/n773-99.pdf).

<sup>(11)</sup> Zgodnie z planem operacyjnym przedsiębiorstwa Habidite dostępnym w chwili zawarcia zgłoszonych umów (nieopatrzonym datą) złożono łącznie 56 wniosków o patenty w odniesieniu do tego produktu. Strony nie określiły, czy wnioskowane patenty zostały przyznane. Dalsze informacje dotyczące charakterystyki elementów konstrukcyjnych Habidite są dostępne na stronie internetowej przedsiębiorstwa Habidite <http://www.habidite.com/description.html>.

- (15) Zanim wybuchł kryzys w 2008 r., średnie ceny nieruchomości były wyższe w tej wspólnocie autonomicznej (*comunidad autónoma*) niż w pozostałej części Hiszpanii, i pozostały wyższe do daty wydania niniejszej decyzji. Władze baskijskie chciały zapewnić dostęp do mieszkań kategoriom obywateli w bardziej niekorzystnej sytuacji poprzez zapewnienie mieszkań socjalnych w ramach systemu zabezpieczonego (*viviendas protegidas*) i systemu częściowo zabezpieczonego (*viviendas tasadas*). Charakter każdej z tych dwóch kategorii mieszkań socjalnych wyjaśniono w motywach (16)–(19):
- (16) *Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo*<sup>(12)</sup> (zwana dalej „ustawą regionalną 2/2006”) stanowi, że:
- 40 % gruntów miejskich pod budowę należy przeznaczyć na mieszkania w ramach systemu zabezpieczonego (*viviendas protegidas*) i częściowo zabezpieczonego (*viviendas tasadas*), po 20 % na każdy system (art. 80 ust. 2 ustawy regionalnej 2/2006);
  - 55 % gruntów pozamiejskich, które kwalifikują się do budowy, należy przeznaczyć na mieszkania w ramach systemu zabezpieczonego (*viviendas protegidas*), a 20 % na mieszkania w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (*viviendas tasadas*) (art. 80 ust. 3 ustawy regionalnej 2/2006).
- (17) Mieszkania w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (*viviendas tasadas*) należą do pośredniej kategorii pomiędzy zabezpieczonymi mieszkaniami socjalnymi a mieszkaniami sprzedawanymi na wolnym rynku. Ceny mieszkań częściowo zabezpieczonych (*viviendas tasadas*) są ograniczone ustawą regionalną 2/2006 najwyżej do 1,7-krotności maksymalnych cen za równoważne mieszkania w ramach systemu w pełni zabezpieczonego (*viviendas protegidas*). Maksymalne ceny za tę ostatnią kategorię w prowincji Bizkaia są ustalane na podstawie *Orden* (rozporządzenia) z dnia 1 sierpnia 2004 r. Ministerstwa Budownictwa i Spraw Społecznych<sup>(13)</sup>, określającego wstępną regulowaną cenę, która ma być następnie indeksowana rocznie w oparciu o *Índice de Precios al Consumo (IPC)* (wskaźnik cen konsumpcyjnych), ustalany przez *Instituto Nacional de Estadística* (hiszpański Narodowy Instytut Statystyczny).
- (18) Według Diputación w 2006 r., w momencie zawarcia zgłoszonych umów odpowiednie maksymalne ceny za zabezpieczone mieszkania (*viviendas protegidas*) były następujące:
- 1 351,86 EUR/m<sup>2</sup> dla gmin wymienionych w załączniku I do rozporządzenia z dnia 1 sierpnia 2004 r.;
  - 1 307,94 EUR/m<sup>2</sup> dla gmin wymienionych w załączniku II do rozporządzenia z dnia 1 sierpnia 2004 r.;
  - 1 181,54 EUR/m<sup>2</sup> dla pozostałych gmin;
  - 472,40 EUR/m<sup>2</sup> za dobudówki (garaże/pomieszczenia gospodarcze itp.).
- Ceny za *viviendas tasadas* ograniczono do maksymalnie 1,7-krotności wyżej wymienionych cen.
- (19) Diputación stwierdza, że gdy spółka BIZKAILUR zawarła zgłoszone umowy z przedsiębiorstwem Habidite, działała na podstawie *Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local* (ustawy 7/1985)<sup>(14)</sup>, która daje gminom swobodę w zarządzaniu sprawami o znaczeniu lokalnym, co dotyczy również przepisu o mieszkaniach socjalnych (art. 25). Na podstawie art. 109 ust. 2 *Real Decreto 1372/1986* (dekretu królewskiego 1372/1986) i art. 79 ustawy 7/1985 (w wersji skonsolidowanej) gminy przekazały spółce BIZKAILUR nieodpłatnie lub za wynagrodzeniem aktywa niezbędne do realizacji celów związanych z mieszkalnictwem socjalnym. W momencie zawarcia zgłoszonych umów (w dniu 15 grudnia 2006 r.) cele te były określone w planie przyjętym przez spółkę Diputación w 2004 r. dotyczącym budowy mieszkań socjalnych w prowincji Bizkaia w latach 2004–2007 – *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007* (zwanym dalej „Plan Foral”). Według Diputación w Plan Foral przewidziano, że w latach 2004–2007 spółka BIZKAILUR wybuduje łącznie 3 000 mieszkań w ramach systemu zabezpieczonego.
- Zgłoszone umowy
- (20) W ramach pierwszej umowy – określonej w decyzji o wszczęciu postępowania jako „środek 1”, zwanej dalej „umową o gruntach” – Diputación i spółka BIZKAILUR zobowiązały się, że spółka dokona zakupu działki o łącznej powierzchni 101 430 m<sup>2</sup> i przystosuje ją do celów przemysłowych (81 600 m<sup>2</sup> pod obiekt przemysłowy, 5 300 m<sup>2</sup> na biura i 14 300 m<sup>2</sup> na dobudówki przemysłowe) na terenie przemysłowym Montealegre w Alonsotegi w ciągu 24 miesięcy od daty podpisania umowy (część druga, art. 1 ppkt (ii) umowy). BIZKAILUR miała przekazać przedsiębiorstwu Habidite przystosowany grunt w ciągu 12 miesięcy od daty podpisania umowy (część druga, art. 1 ppkt (iii) umowy), „nieodpłatnie, bez kosztów czy wynagrodzenia”, za cenę równą „faktycznym kosztom poniesionym przez BIZKAILUR w związku z jej zakupem” (część druga, art. 1 ppkt (vi) umowy). Cenę tę przedsiębiorstwo Habidite miało

<sup>(12)</sup> BOPV (Dziennik Urzędowy Kraju Basków) nr 2006/138, s. 15396.

<sup>(13)</sup> Mapa pomocy regionalnej.

<sup>(14)</sup> BOE (*Boletín Oficial del Estado*) nr 80 z 3.4.1985, s. 8945.

zapłacić w ciągu 7 lat od daty przekazania własności, w 4 równych ratach (25 % każda) spłacanych na koniec 4., 5., 6., i 7. roku (część druga, art. 1 ppkt (vii) umowy).

(21) W ramach drugiej umowy – określonej w decyzji o wszczęciu postępowania jako „środek 2”, zwanej dalej „umową o nieruchomościach” – Diputación, bezpośrednio lub za pośrednictwem BIZKAILUR, nabyła od Habidite łącznie 1 500 mieszkań, z czego 750 o powierzchni poniżej 75 m<sup>2</sup>. Diputación lub BIZKAILUR zamówiły te 1 500 mieszkań w okresie od maja 2007 r. do końca czerwca 2010 r., tak by możliwy był odbiór łącznej liczby 1 500 mieszkań do maja 2011 r.

(22) Mieszkania objęte umową zostałyby wybudowane na gruncie przekazanym do dyspozycji Habidite przez spółkę BIZKAILUR, a następnie sprzedane w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (jako *viviendas tasadas*) bezpośrednio przez Diputación lub BIZKAILUR, bądź przez samo przedsiębiorstwo Habidite zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami o maksymalnych cenach (zob. motywy (14)–(19)). W przypadku sprzedaży mieszkań objętych umową przez Diputación lub BIZKAILUR przedsiębiorstwo Habidite nie nabywałoby prawa własności gruntu, na którym postawiono dane mieszkania. W takich przypadkach rola Habidite sprowadzała się wyłącznie do budowy mieszkań.

(23) Umowa przewidywała również w ramach wyjątku, że w przypadku niektórych mieszkań objętych umową przedsiębiorstwo Habidite lub grupa AFER mogły zajmować się promocją (art. A lit. f) umowy o nieruchomościach). W takich wyjątkowych przypadkach Habidite lub AFER najpierw otrzymywałyby prawo własności gruntu niezbędne do budowy mieszkań, następnie prowadziły roboty budowlane i wreszcie same sprzedawały mieszkania w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (jako *viviendas tasadas*). W takich przypadkach Habidite lub AFER zachowywałyby jedynie określoną cenę za mieszkania, jak wskazano poniżej, natomiast część ceny odpowiadająca cenie gruntu byłaby przekazywana Diputación lub BIZKAILUR.

(24) Zgodnie z art. A lit. e) umowy o nieruchomościach cena, jaką przedsiębiorstwo Habidite miało uzyskać za 1 500 mieszkań, była następująca:

a) mieszkania powyżej 75 m<sup>2</sup>: 83 % ceny stosowanej przez BIZKAILUR za powierzchnię mieszkalną, plus 100 % ceny uzyskanej za dobudówki (garaż, pomieszczenie gospodarcze);

b) mieszkania poniżej 75 m<sup>2</sup>: 83,30 % ceny uzyskanej przez BIZKAILUR za powierzchnię mieszkalną, plus 100 % ceny uzyskanej za dobudówki (garaż, pomieszczenie gospodarcze itp.);

(25) Spółka BIZKAILUR zachowywałaby więc pozostałe odpowiednio 17 % lub 16,70 % ceny uzyskanej za mieszkania (wyłączając dobudówki – garaż, pomieszczenie gospodarcze itp. – za które cała cena sprzedaży należała do Habidite).

(26) W przykładzie dostarczonym przez Diputación za mieszkanie o powierzchni 75 m<sup>2</sup> sprzedawane w ramach systemu częściowo zabezpieczonego w 2006 r. przedsiębiorstwo Habidite uzyskiwałoby: 143 060,58 EUR (83 % z 75 m<sup>2</sup> × 1,351 EUR × 1,7) plus 28 107,6 EUR za dobudówki (100 % z 35 m<sup>2</sup> × 472,4 EUR) z całej ceny 200 459,5 EUR, po jakiej spółka BIZKAILUR sprzedała mieszkanie w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (jako *viviendas tasadas*).

(27) Zgodnie z art. A lit. g) umowy o nieruchomościach na zasadzie wyjątku niektóre z 1 500 mieszkań objętych umową od Habidite mogłyby zostać sprzedane przez Diputación lub BIZKAILUR po cenie rynkowej, a w takim przypadku Habidite uzyskiwało taki sam odsetek ceny sprzedaży, jaki określono w art. A lit. e) i jaki wskazano w motywie (24).

(28) Diputación i BIZKAILUR nie przeprowadziły procedury przetargowej przed zawarciem umowy o nieruchomościach z przedsiębiorstwem Habidite.

#### Zawieszenie projektu Habidite

(29) Ostatecznie zaniechano realizacji projektu Habidite. Według Diputación głównym powodem był fakt, że spółka BIZKAILUR poniosłaby wyższe, niż początkowo szacowano, koszty zakupu i przystosowania do celów przemysłowych działki, na której powstałaby fabryka Habidite.

(30) Diputación powiadomiła<sup>(15)</sup>, że od maja 2007 r. do kwietnia 2008 r. spółka BIZKAILUR zakupiła 205 487,73 m<sup>2</sup> gruntu na ten projekt, za co zapłaciła łącznie 4,7 mln EUR. Według Diputación konieczny był zakup dodatkowych 95 000 m<sup>2</sup>, których dodatkowy koszt oszacowano na kwotę 2,6 mln EUR. Jeśli chodzi o koszty przystosowania gruntów do celów przemysłowych, w marcu 2009 r. szacowano je na 28,5 mln EUR.

<sup>(15)</sup> W oparciu o informacje dostarczone przez Diputación w dniu 23 września 2009 r. przed wszczęciem formalnego postępowania wyjaśniającego.

- (31) Prawo własności do gruntu nabytego już przez BIZKAILUR w związku z tym projektem nie zostało przeniesione na przedsiębiorstwo Habidite.

### III. DECYZJA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA

- (32) W decyzji o wszczęciu postępowania z dnia 2 grudnia 2009 r. <sup>(16)</sup> Komisja uznała, że wydawało się, iż zarówno umowa o gruntach, jak i umowa o nieruchomościach wiążą się z pomocą państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu. Ponadto pomoc ta nie wydawała się zgodna z Traktatem w odniesieniu do któregośkolwiek z właściwych przepisów o pomocy państwa.

#### Istnienie pomocy

- (33) W odniesieniu do umowy o gruntach Komisja wstępnie stwierdziła, że warunki spłaty kosztów poniesionych przez beneficjenta z tytułu zakupu i przystosowania gruntów były podobne do pożyczki nieoprocentowanej, co zapewniało Habidite korzyść, której przedsiębiorstwo to nie byłoby w stanie uzyskać na rynku.
- (34) W odniesieniu do umowy o nieruchomościach w decyzji o wszczęciu postępowania stwierdzono, że cena, jaką BIZKAILUR miał zapłacić za 1 500 mieszkań, nie wydaje się normalną stawką rynkową, ponieważ beneficjent oszacował w swoim własnym planie operacyjnym, że średnia cena uzyskiwana od BIZKAILUR wynosiła 2 012,19 EUR/m<sup>2</sup>, podczas gdy średnia szacunkowa cena rynkowa wynosiła 1 762,6 EUR/m<sup>2</sup>.

- (35) Komisja wskazała również na szereg oznak świadczących o korzyści dla Habidite w świetle wyroku Sądu w sprawie *P&O Ferries* <sup>(17)</sup>: a) umowa o nieruchomościach nie została zawarta w ramach procedury przetargowej; b) ani Diputación Foral de Bizkaia ani BIZKAILUR nie powoływały się na konieczność zapewnienia mieszkań socjalnych ani nie wykazały tej konieczności; oraz c) umowa o nieruchomościach przewidywała możliwość, by część z 1 500 mieszkań nabytych od Habidite została sprzedana na rynku. Stwierdzono również, że zakupienie dużej części produkcji nowej fabryki w pierwszych latach jej funkcjonowania ograniczało ryzyko, jakie zwykle wiąże się z nowym projektem inwestycyjnym. Jeżeli chodzi o kryterium użycia zasobów państwowych i możliwości przypisania ich państwu, w decyzji wskazano w odniesieniu do potencjalnej pomocy związanej z obiema umowami, że spółka BIZKAILUR należy w całości do organów publicznych i jest przez nie kontrolowana oraz wykonuje zadania powierzone jej przez państwo. W odniesieniu do selektywności zauważono, że umowy przynosiły wyraźne i wyłączne korzyści spółce Habidite i grupie AFER. W kwestii zakłócenia konkurencji i wpływu na wewnątrzrynkową wymianę handlową podkreślono, że przedsiębiorstwo Habidite działało w sektorze budowlanym, w którym konkurencja

jest bardzo intensywna i w którym pomoc na rzecz jednej spółki może być szkodliwa dla przedsiębiorstw z innych państw członkowskich.

#### Zgodność z rynkiem wewnętrznym

- (36) W decyzji o wszczęciu postępowania wyrażono obawy co do zgodności z Traktatem pomocy potencjalnie związanej ze zgłoszonymi umowami według kryteriów zgodności, o których mowa w wytycznych Komisji w sprawie krajowej pomocy regionalnej na lata 2007–2013 <sup>(18)</sup>, rozporządzeniu Komisji (WE) nr 800/2008 z dnia 6 sierpnia 2008 r. uznającym niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem w zastosowaniu art. 87 i 88 Traktatu <sup>(19)</sup> oraz tymczasowych wspólnotowych ramach prawnych w zakresie pomocy państwa ułatwiających dostęp do finansowania w dobie kryzysu finansowego i gospodarczego <sup>(20)</sup>.

### IV. UWAGI WŁADZ HISZPAŃSKICH

- (37) Władze hiszpańskie nie przedstawiły uwag dotyczących decyzji o wszczęciu postępowania (zob. motyw (3) powyżej), ale przedstawiły dodatkowe informacje w odpowiedzi na wezwania Komisji w związku z decyzją o wszczęciu postępowania, a także odpowiedziały na niektóre z argumentów wysuniętych przez przedsiębiorstwo Habidite. Wspomniane odpowiedzi i dodatkowe informacje podsumowano w motywach (48) – (54).

### V. UWAGI OSÓB TRZECICH

- (38) Jak wskazano w motywach (3) i (6), przedsiębiorstwo Habidite przedstawiło uwagi dotyczące decyzji o wszczęciu postępowania w dniu 9 kwietnia 2010 r. i dostarczyło dodatkowe informacje i uwagi w dniach 27 lipca 2010 r., 6 kwietnia 2011 r. i 7 lipca 2011 r. W informacjach tych Habidite opisało odnośne okoliczności, których Komisja nie знаła w chwili wydania decyzji o wszczęciu postępowania, i przedstawiło argumenty podważające istnienie pomocy w zgłoszonych umowach. Przedmiotowe argumenty i dodatkowe okoliczności faktyczne przedstawione przez przedsiębiorstwo Habidite podsumowano w motywach (39)–(47).

#### Okoliczności faktyczne

- (39) Po pierwsze, przedsiębiorstwo Habidite stwierdziło, że w tym samym dniu co umowę o gruntach i umowę o nieruchomościach (15 grudnia 2006 r.) zawarto trzecią umowę. W ramach tej trzeciej umowy (zwanej dalej „umową o pomocy szkoleniowej”) Diputación zobowiązała się do zapewnienia przedsiębiorstwu Habidite pomocy w przeszkoleniu 1 100 nowych pracowników w fabryce Habidite. W szczególności Diputación zobowiązała się do pokrycia wydatków na szkolenia dla 1 100 pracowników, podczas gdy Habidite zobowiązało

<sup>(16)</sup> Zob. przypis 2 powyżej.

<sup>(17)</sup> Zob. sprawy połączone T-116/01 i T-118/01 *P&O European Ferries (Bizkaia) i Diputación Foral de Bizkaia przeciwko Komisji*, Rec. [2003], s. II-2957.

<sup>(18)</sup> Dz.U. C 54 z 4.3.2006, s. 13.

<sup>(19)</sup> Dz.U. L 214 z 9.8.2008, s. 3.

<sup>(20)</sup> Dz.U. C 83 z 7.4.2009, s. 1, wersja skonsolidowana.

się z kolei do utrzymania 1 100 nowych miejsc pracy przez co najmniej 5 lat. Umowa o pomocy szkoleniowej została również faktycznie zawieszona z powodu niezrealizowania projektu Habidite (zob. motywy (29)–(31))

- (40) Po drugie, przedsiębiorstwo Habidite dostarczyło dokumentację wskazującą, że na mocy decyzji *Gobierno Vasco* (rządu baskijskiego) z dnia 30 grudnia 2008 r. projekt Habidite otrzymał pomoc regionalną w łącznej kwocie 6 mln EUR w ramach zastosowania programu pomocy regionalnej z wyłączeniem grupowym XR 175/2007<sup>(21)</sup>.
- (41) Po trzecie, przedsiębiorstwo Habidite stwierdziło, że w związku z zawieszeniem projektu złożyło ono pismami z dnia 6 lutego 2009 r. i 17 września 2009 r. skargi administracyjne na naruszenie przez Diputación i BIZKAILUR zobowiązań, które na nich spoczywały na mocy trzech umów. Przedsiębiorstwo Habidite stwierdziło również, że miało zamiar dochodzić swoich roszczeń przed właściwym sądem hiszpańskim.

Istnienie pomocy i zgodność z rynkiem wewnętrznym

- (42) Przedsiębiorstwo Habidite utrzymuje, że umowy o gruntach i nieruchomościach nie spełniają kryteriów kumulacyjnych istnienia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu.
- (43) W odniesieniu do elementów składających się na pomoc państwa innych niż element korzyści przedsiębiorstwo Habidite przedstawiło następujące argumenty, wspólne dla obu zgłoszonych umów:
- a) żadna z dwóch umów nie wiąże się z przekazaniem zasobów państwowych, ponieważ nie prowadzą one do utraty zasobów państwowych, gdyż dotyczą transakcji w warunkach pełnej konkurencji (zgodnie z wyrokiem Trybunału w sprawie *PreussenElektra*<sup>(22)</sup>);
- b) nie należy zakładać, że umowa o nieruchomościach spełnia kryterium selektywności tylko dlatego, że nie została zawarta w wyniku procedury przetargowej. Zgodnie z *Real Decreto Legislativo No 781/1986 de 18 de abril de 1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*<sup>(23)</sup> i art. 31 dyrektywy 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie udzielania zamówień publicznych<sup>(24)</sup> tego rodzaju umowy można również zawierać bezpośrednio, tj. bez procedury przetargowej, gdy jest to uzasadnione technicznym charakterem projektu lub ochroną praw wyłącznych;

- c) unikalny charakter prefabrykowanych modułów Habidite pod względem cech charakterystycznych produktu i technologii montażu wyklucza możliwość zakłócenia rynku lub wymiany handlowej między państwami członkowskimi. W sprawach N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* oraz N-04059 *TDR Capital/Agelco* hiszpański organ ds. konkurencji określił stosowny rynek jako „produkcję, sprzedaż i wynajem mieszkań modułowych”. Zgodnie z powyższą definicją unikalny charakter modułów Habidite oznacza, że Habidite nie ma jakichkolwiek bezpośrednich konkurentów, dla których dwie przedmiotowe umowy mogłyby być szkodliwe. Ponadto w decyzji Komisji w sprawie M2473 *Finnforest/Moelven Industrier*<sup>(25)</sup> ustalono, że rynek budynków modułowych ma charakter lokalny lub regionalny, ponieważ koszty transportu wykluczają możliwość konkurencji na większych dystansach. Ceny Habidite były w każdym przypadku bardzo konkurencyjne, biorąc pod uwagę charakterystykę technologiczną produktu.

- (44) Przedsiębiorstwo Habidite wysunęło również szczegółowe argumenty podważające twierdzenie, iż którakolwiek z dwóch zgłoszonych umów przynosiła mu korzyść.

- (45) W odniesieniu do umowy o nieruchomościach Habidite zasadniczo twierdzi, że nie mogło czerpać z jej tytułu żadnej korzyści, ponieważ zawarte w niej ceny sprzedaży były nie wyższe, lecz niższe od cen rynkowych. W szczególności:

- a) ceny uzyskiwane przez Habidite w ramach umowy o nieruchomościach były z definicji niższe od cen rynkowych, biorąc pod uwagę fakt, że mieszkania miały być sprzedawane przez BIZKAILUR po regulowanych cenach, niższych od rynkowych ustalonych przepisami dotyczącymi mieszkań sprzedawanych w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (*viviendas tasadas*) – zob. motywy (14)–(19);
- b) średnia cena, jaką BIZKAILUR zamierzała uzyskać za mieszkania budowane przez Habidite, tj. 2 010,19 EUR/m<sup>2</sup>, była porównywalna ze średnimi cenami, jakie BIZKAILUR płaciła wtedy z tytułu podobnych umów dotyczących budowy mieszkań do sprzedaży w ramach systemu zabezpieczonego i częściowo zabezpieczonego. Dla przykładu, według Habidite BIZKAILUR w 2007 r. płaciła za budowę mieszkań socjalnych w Lemoiz 2 277 EUR/m<sup>2</sup>, w Ziérbana – 1 964 EUR/m<sup>2</sup> oraz w Areatza – 2 021 EUR/m<sup>2</sup>. W 2007 r. średnia cena mieszkań sprzedawanych jako *viviendas tasadas* w czterech gminach prowincji Bizkaia wynosiła 1 808,69 EUR/m<sup>2</sup> za mieszkania o powierzchni 84 m<sup>2</sup><sup>(26)</sup>;

<sup>(21)</sup> Opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Kraju Basków nr 194 z 8.10.2007.

<sup>(22)</sup> Sprawa C 379/1998 *PreussenElektra*, Rec. [2001], s. I-2099.

<sup>(23)</sup> B.O.E. nr 96 z 22.4.1986.

<sup>(24)</sup> Dz.U. L 134 z 30.4.2004, s. 114.

<sup>(25)</sup> Dz.U. C 239 z 25.3.2001, s. 9.

<sup>(26)</sup> Zob. [www.behargintza.net/home2/Bizkaiaimedia/Contenido\\_Noticia.asp?TNo\\_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem\\_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda](http://www.behargintza.net/home2/Bizkaiaimedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda).

- c) w każdym wypadku na podstawie umowy o nieruchomościach przedsiębiorstwo Habidite otrzymałoby tylko 83 % i odpowiednio 83,30 % tej średniej ceny 2 010,19 EUR/m<sup>2</sup> (dla mieszkań o powierzchni poniżej 75 m<sup>2</sup> – zob. motywy (24)–(25). W tym względzie w decyzji o wszczęciu postępowania niesłusznie odnotowano, że 2 010,19 EUR/m<sup>2</sup> było ceną uzyskiwaną przez samo Habidite w ramach umowy;
- d) średnia cena uzyskiwana przez BIZKAILUR za mieszkania wybudowane przez Habidite była znacznie niższa od cen za równoważne mieszkania sprzedawane na wolnym rynku w tej prowincji. W 2007 r. średnia cena rynkowa w prowincji Bizkaia wynosiła 2 921,9 EUR/m<sup>2</sup> (27).
- (46) W odniesieniu do umowy o gruntach przedsiębiorstwo Habidite twierdzi, że nie czerpałoby z niej żadnej korzyści, ponieważ według niego musiałyby zwrócić spółce BIZKAILUR nie tylko koszty rzeczywiste poniesione z tytułu zakupu i przystosowania gruntów zgodnie z postanowieniami umowy, ale również koszty finansowania poniesione w związku z tą operacją.
- (47) Ponadto Habidite kwestionuje koszty szacowane przez Diputaci6n w związku z zakupem i przystosowaniem grunt6w. Według umowy o gruntach BIZKAILUR musiała nabyć jedynie 101 403 m<sup>2</sup> do cel6w tego projektu, a nie 205 000 m<sup>2</sup>, jak twierdzi Diputaci6n. Ponadto koszty przystosowania 254 785 m<sup>2</sup> gruntu do cel6w przemyslowych, kt6re Diputaci6n określa na 28,5 mln, s6 s6 bledne. Wydawało si6, że koszty te w rzeczywistości odpowiadaj6 kosztom, kt6re Diputaci6n poniosła w przypadku innego projektu, tj. budowy autostrady Kadagua, segmentu Kastrexana Arbuio-Sodupe. Habidite twierdzi równie¿, że grunty nabyte do cel6w projektu Habidite zostały bezprawnie wykorzystane do składowania odpad6w, co potwierdziło równie¿ orzeczenie s6du krajowego (orzeczenie nr 148/2010 z dnia 1 wrzeœnia 2010 r. s6du pierwszej instancji Barakaldo).
- zobowi6zania umowne wobec Habidite na podstawie umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach nie zostały wykonane.
- (49) W odniesieniu do umowy o pomocy szkoleniowej (zob. motyw (39) powy¿ej) Diputaci6n zwraca uwag6 na fakt, że jej zobowi6zanie do pomocy w przeszkoleniu 1 100 pracowników fabryki Habidite było zgodne z art. 10 umowy warunkowane zastosowaniem odpowiednich przepis6w, w tym w domyœle równie¿ mo¿liwym zgłoszeniem do Komisji lub zatwierdzeniem w ramach maj6cych zastosowanie zasad pomocy państwa. Diputaci6n potwierdza, że omawiana pomoc szkoleniowa nie została dostarczona.
- (50) Kiedy zapytano Diputaci6n o zwi6zek mi6dzy zgłoszonymi umowami a pomoc6 regionaln6 przyznana w 2008 r. przez r6d baskijski i czy oba zestawy œrodk6w dotyczyły tego samego projektu inwestycyjnego, Diputaci6n nie wykluczyła, że chodzi o ten sam projekt inwestycyjny, ale wskazała, że nie musi to koniecznie oznaczać, i¿ koszty kwalifikowalne inwestycji uwzgl6dnione w 2008 r. przez r6d regionalny w odniesieniu do pomocy o wartoœci 6 mln EUR były tymi samymi kosztami kwalifikowanymi projektu, kt6re zostały okreœlone w 2006 r., gdy podpisano zgłoszone umowy. W tym wzgl6dzie Diputaci6n odnosi si6 do informacji przekazanych przez r6d baskijski i przez przedsiębiorstwo Habidite.
- (51) W kwestii spłaty nale¿nej od Habidite na podstawie umowy o gruntach, a w szczególnoœci argumentu przedsiębiorstwa Habidite, że interpretowało ono swoje zobowi6zania w zakresie spłaty jako uwzgl6dnij6ce koszty finansowania zwi6zane z zakupem i przystosowaniem grunt6w, Diputaci6n wskazuje na faktyczne sformułowania zawarte w umowie o gruntach. Art. 1 ppkt (vi) umowy o gruntach stanowi: „Cena do zapłaty [przez Habidite] jest równowartoœci6 kosztu faktycznie poniesionego przez BIZKAILUR S.A. [...] w zwi6zku z zakupem gruntu opisanego w [...]” (podkreœlenie wlasne).
- (52) Zgodnie z informacjami, kt6rymi dysponuje Diputaci6n przedsiębiorstwo Habidite i grupa AFER jako takie nie kwalifikowały si6 równie¿ jako przedsiębiorstwa znajduj6ce si6 w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt 9, 10 i 11 wytycznych w sprawie ratowania i restrukturyzacji w momencie zawarcia dw6ch zgłoszonych um6w.
- (53) Z kolei r6d baskijski przedstawił informacje na temat pomocy regionalnej o wartoœci 6 mln EUR, przyznanej Habidite w dniu 30 grudnia 2008 r., w tym dane

#### VI. DODATKOWE INFORMACJE I ODPOWIEDZI NA UWAGI HABIDITE OTRZYMANE OD WŁADZ HISZPAŃSKICH

- (48) W odpowiedzi na pytania Komisji Diputaci6n potwierdziła, że projekt Habidite został zawieszony, a

(27) Informacje uzyskane przez przedsiębiorstwo Habidite z danych publikowanych przez Ministerio de Fomento (hiszpańskie Ministerstwo Rozwoju), dost6pnych pod adresem [www.fomento.gob.es/BE2/седal/35101000.XLS](http://www.fomento.gob.es/BE2/седal/35101000.XLS).

o wydatkach kwalifikowalnych, które uwzględniono przy przyznawaniu pomocy. Kategorie wydatków kwalifikowalnych określono w tabeli poniżej:

Inwestycja ogółem (w mln EUR)	90,42
Wydatki na badania i rozwój	13,71
<b>Wydatki kwalifikowalne, w tym:</b>	76,71
IT	2,85
Grunt	5,5
Budynki	34,76
Wypożyczenie techniczne	19,14
Maszyny	11,94
Inne instalacje	0,737
Sprzęt informatyczny	0,965
<b>Dodatkowe grunty i budynki</b>	3,9
<b>Razem wydatki kwalifikowalne</b>	72,8
Przyznana pomoc	6

- (54) Pomoc ta nie została wypłacona. Zgodnie z pkt 65 wytycznych w sprawie krajowej pomocy regionalnej na lata 2007–2013<sup>(28)</sup> w dniu 19 lutego 2009 r. władze hiszpańskie dostarczyły Komisji formularz informacyjny dotyczący przyznanej w ramach dopuszczonych programów regionalnych pomocy na duże projekty inwestycyjne niepodlegające obowiązkowi zgłoszenia<sup>(29)</sup>.

## VII. OCENA

Środki nieobjęte niniejszą decyzją

- (55) Z przyczyn wyjaśnionych w motywach (56)–(59) niniejsza decyzja nie odnosi się do a) umowy o pomocy szkoleniowej zawartej między Diputación a Habidite w dniu 15 grudnia 2006 r.; oraz b) pomocy regionalnej o wartości 6 mln EUR przyznanej grupie Habidite przez rząd baskijski w dniu 30 grudnia 2008 r.
- (56) W odniesieniu do umowy o pomocy szkoleniowej zawartej między Diputación a Habidite tego samego dnia co zgłoszone umowy (zob. motywy (39) i (49)), Komisja odnotowuje, że przedmiotowy środek nie został zgłoszony przez hiszpańskie władze i nie był objęty decyzją o wszczęciu postępowania. Zgodnie

z powszechnie przyjętą praktyką<sup>(30)</sup> pomoc państwa jest uważana za przyznaną w momencie, w którym istnieje prawnie wiążące, bezwarunkowe zobowiązanie do jej wypłaty. Artykuł 10 umowy o pomocy szkoleniowej (zob. motyw (49)) uzależnia zobowiązanie do wypłaty pomocy szkoleniowej od zastosowania właściwych przepisów, w tym unijnych zasad pomocy państwa. Wynika z tego, że zobowiązanie do wypłaty pomocy szkoleniowej przewidziane umową nie może być uznane za bezwarunkowe w momencie zawarcia tejże umowy. Ponadto władze hiszpańskie potwierdziły, że pomoc szkoleniowa wynikająca z omawianej umowy nie została wypłacona. W każdym przypadku, ponieważ projekt Habidite w Alonsotegi nie został wykonany, nie jest prawdopodobne, aby pomoc ta została wypłacona w przyszłości.

- (57) Decyzja nie odnosi się również do pomocy regionalnej o wartości 6 mln EUR przyznanej przez rząd baskijski na rzecz Habidite w dniu 30 grudnia 2008 r. (zob. motywy (40) i (50)). Należy jednak zauważyć, że dwie zgłoszone umowy objęte niniejszą decyzją i pomoc regionalna przyznana w 2008 r. odnoszą się do tego samego projektu inwestycyjnego, tj. do założenia fabryki modułów Habidite w Alonsotegi. Przedmiotowe twierdzenie nie zostało wyraźnie zakwestionowane przez rząd baskijski ani przez Diputación (zob. motyw (50)).
- (58) Zgodnie z pkt 66 wytycznych wspólnotowych w sprawie krajowej pomocy regionalnej 2007–2013<sup>(31)</sup> władze hiszpańskie muszą zapewnić przestrzeganie przepisów dotyczących kumulacji pomocy mających zastosowanie do pomocy regionalnej przyznanej w 2008 r.
- (59) Ponadto należy przypomnieć, że zgodnie z informacją przekazaną przez Diputación (zob. motyw (30)), nabywanie gruntów niezbędnych do tego projektu inwestycyjnego rozpoczęło się w maju 2007 r., a do końca kwietnia 2008 r. zakupiono w tym celu kilka kolejnych działek. Tym samym realizacja przedmiotowego projektu rozpoczęła się już w maju 2007 r. Zgodnie z pkt 38 wytycznych w sprawie krajowej pomocy regionalnej 2007–2013<sup>(32)</sup>, aby pomoc regionalna stanowiła zachętę do podejmowania inwestycji, może być udzielona w ramach programów pomocy wyłącznie wtedy, gdy beneficjent przed rozpoczęciem prac nad realizacją złożył wniosek o przyznanie pomocy, a właściwe organy potwierdziły na piśmie, że projekt zasadniczo kwalifikuje się do pomocy, ponieważ spełnia kryteria określone w programie.

Prawo właściwe

- (60) Przed dokonaniem oceny w zakresie istnienia pomocy i jej zgodności z Traktatem Komisja musi ustalić mające zastosowanie w danym czasie zasady pomocy państwa.

<sup>(28)</sup> Dz.U. C 54 z 4.3.2006, s. 13.

<sup>(29)</sup> Sprawa MF 12/2009 *Habidite przeciwko Hiszpanii*, w toku w chwili wydania niniejszej decyzji.

<sup>(30)</sup> Por. np. decyzja Komisji w sprawie pomocy państwa C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, Dz.U. L 29 z 2.2.2008, s. 16.

<sup>(31)</sup> Zob. przypis 18.

<sup>(32)</sup> Zob. przypis 18.



- (61) Umowa o gruntach i umowa o nieruchomościach zostały podpisane w dniu 15 grudnia 2006 r., ale zostały zgłoszone Komisji do przeglądu dopiero w kwietniu 2009 r. Jak już wspomniano w motywie (56) powyżej, zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką<sup>(33)</sup> pomoc państwa jest uznawana za przyznaną w momencie, w którym zaistnieje prawnie wiążące, bezwarunkowe zobowiązanie do jej wypłaty. W przypadku dwóch zgłoszonych umów takie prawnie wiążące, bezwarunkowe zobowiązanie powstało w dniu 15 grudnia 2006 r., kiedy Diputaci6n i BIZKAILUR podpisały te dwie zgłoszone umowy. Jakkolwiek pomoc zwi6zana z tymi dwiema umowami jest zatem niezgodna z prawem, poniewaŹ została przyznana z naruszeniem obowi6zku zgłoszenia ustanowionego w art. 108 ust. 3 Traktatu.
- (62) Zgodnie z orzecznictwem w sprawie *CELF/SIDE*<sup>(34)</sup> jakiegokolwiek p6zniejsze zgłoszenie lub zadeklarowanie zgodnoŹci nie znosi bezprawnego charakteru pomocy przyznanej z naruszeniem obowi6zku zgłoszenia lub zawieszenia. Jak wskazano w zawiadomieniu Komisji w sprawie zasad oceny pomocy państwa przyznanej bezprawnie<sup>(35)</sup>, zasadami maj6cymi zastosowanie do bezprawnej pomocy s6t te, kt6re obowi6zywały w czasie, gdy pomoc ta została udzielona – w niniejszym przypadku – w dniu 15 grudnia 2006 r. Te zasady znajduj6t r6wnieŹ potwierdzenie w pkt 63 i 105 wytycznych w sprawie krajowej pomocy regionalnej na lata 2007–2013<sup>(36)</sup>. Przy ocenie zar6wno istnienia pomocy, jak i jej zgodnoŹci z rynkiem wewn6trznym Komisja b6dzie si6 zatem opierać na zasadach pomocy państwa, kt6re obowi6zywały w dniu 15 grudnia 2006 r., gdy podpisano dwie zgłoszone umowy.

#### VII.1. Istnienie pomocy

- (63) Aby ustalić, czy Źrodki podlegaj6ce kontroli stanowi6t pomoc państwa, Komisja musi ocenić, czy spełniaj6t one warunki ł6czne okreŹlone w art. 107 ust. 1 Traktatu. Artykuł ten stanowi: „Z zastrzeŹeniem innych postanowień przewidzianych w Traktatach, wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy uŹyciu zasob6w państwowych w jakiegokolwiek formie, kt6ra zakł6ca lub grozi zakł6ceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsi6biorstwom lub produkcji niektórych towar6w, jest niezgodna z rynkiem wewn6trznym w zakresie, w jakim wpłyna na wymian6 handlow6 mi6dzy państwami członkowskimi”. Wspomniane kryteria ł6czne zostały kolejno zbadane w motywach (64)–(107) dla kaŹdej z dw6ch zgłoszonych um6w.

##### VII.1.1 Źródek 1: umowa o gruntach

UŹycie zasob6w państwowych i moŹliwość przypisania ich państwu

- (64) Jednym z kryteri6w pozwalaj6cych ustalić, czy dany Źrodek obejmuje pomoc państwa w rozumieniu

art. 107 ust. 1 Traktatu, jest uŹycie zasob6w państwowych, niezaleŹnie od tego, czy miało ono form6 wypłaty zasob6w państwowych czy dochod6w, z kt6rych państwo zrezygnowało. Ponadto zgodnie z utrwalonym orzecznictwem<sup>(37)</sup> jako zasoby państwowe kwalifikuj6t si6 r6wnieŹ zasoby przedsi6biorstw publicznych lub prywatnych, na kt6re organy sektora publicznego mog6t bezpoŹrednio lub poŹrednio wywierać dominuj6cy wpływ, poniewaŹ pozostaj6t one pod kontrol6 państwa, a zatem s6t dost6pne dla wł6ciwych organ6w publicznych. W tym wzgl6dzie w motywach (65) i (66) Komisja sformułowala nast6puj6ce uwagi.

- (65) Po pierwsze, umowa o gruntach została zawarta wsp6lnie przez Diputaci6n i BIZKAILUR. Umowa zawiera szereg wyraŹnych wskazań Źwiadcz6cych o tym, Źe w ramach przedmiotowej umowy sp6łka BIZKAILUR działała z ramienia Diputaci6n. W imieniu Diputaci6n i BIZKAILUR umow6 podpisał *Diputado General* (przewodnicz6cy) rady Diputaci6n. Punkt 2 preambuły do umowy o gruntach stanowi, Źe cele polityki publicznej Diputaci6n, jako wył6cznego wł6ciciela sp6łki BIZKAILUR, obejmuj6t promowanie nowych i innowacyjnych projekt6w inwestycyjnych, tworzenie miejsc pracy i uł6twianie dost6pu do mieszkań socjalnych mieszkańcom prowincji Bizkaia. Punkt 5 preambuły do umowy o gruntach stanowi, Źe umowa zostaje zawarta, aby realizować cele polityki społecznej, o kt6rych mowa w pkt 2 preambuły, albo bezpoŹrednio, albo za poŹrednictwem przedsi6biorstw publicznych, takich jak BIZKAILUR.

- (66) Po drugie, zasoby, kt6re miały zostać wykorzystane przez sp6łk6 BIZKAILUR do wypełnienia zobowi6zania do zakupu grunt6w pod budow6 fabryki Habbitite w Alonsotegi i przystosowania ich do cel6w przemysłowych, były kontrolowane przez Diputaci6n. Od 1999 r. sp6łka BIZKAILUR naleŹy w 100% do Diputaci6n i podlega jej kontroli<sup>(38)</sup>. Spełnione zostały nast6puj6ce wskaźniki „organiczne” i „strukturalne” ustanowione wyrokiem w sprawie *Stardust Marine*<sup>(39)</sup>, okreŹlaj6ce, czy działania sp6łki BIZKAILUR podejmowane w ramach umowy o gruntach moŹna przypisać państwu:

a) zakres działań sp6łki BIZKAILUR w ramach umowy o gruntach został okreŹlony przez Diputaci6n;

b) do cel6w przedmiotowej umowy sp6łka BIZKAILUR otwarcie działała w imieniu Diputaci6n;

<sup>(33)</sup> Zob. np. decyzja Komisji w sprawie pomocy państwa C 19/2006 *Javor Pivka Lesna Industrija d.d.*, Dz.U. L 29 z 2.2.2008, s. 16.

<sup>(34)</sup> Sprawa C-199/06 *CELF przeciwko SIDE*, Zb.Orz. [2008], s. I-469.

<sup>(35)</sup> Dz.U. C 119 z 22.5.2002, s. 22.

<sup>(36)</sup> Zob. przypis 18.

<sup>(37)</sup> Zob. np. sprawa C-278/00 *Grecja przeciwko Komisji*, Rec. [2004] s. I-3997, pkt 50; sprawa C-482/99 *Francja przeciwko Komisji*, Rec. [2002], s. I-4397 i sprawy połączone C-328/99 i C-399/00 *Włochy przeciwko Komisji (SIM 2 Multimedia)* Rec. [2003], s. I-4035, pkt 33.

<sup>(38)</sup> Zob. [http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option%20=%20com\\_content%20&%20task%20=%20view%20&%20id%20=%20397%20&%20Itemid%20=%20492](http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option%20=%20com_content%20&%20task%20=%20view%20&%20id%20=%20397%20&%20Itemid%20=%20492).

<sup>(39)</sup> Sprawa C-482/99 *Francja przeciwko Komisji*, Rec. [2002], s. I-4397.

c) ze szczególnego charakteru działań BIZKAILUR, które były ukierunkowane wyłącznie na osiągnięcie celów polityki publicznej, wynika, że przedsiębiorstwo to nie było zwykłym uczestnikiem rynku konkurującym na warunkach rynkowych.

(67) W świetle wskaźników przedstawionych w motywach (65) i (66) stwierdza się, że w przypadku umowy o gruntach spełnione zostało kryterium użycia zasobów państwowych i możliwości przypisania ich państwu.

#### Selektywna korzyść

(68) Komisja zbadała warunki spłaty gruntów, której miały dokonać Diputación i BIZKAILUR na rzecz projektu Habidite w Alonsotegi w formie określonej w części drugiej art. 1 ppkt (vi) i (vii) umowy o gruntach (zob. także motyw (20) powyżej). Na tej podstawie Komisja sformułowała następujące uwagi przedstawione w motywach (69)–(83).

(69) Zgodnie z częścią drugą art. 1 ppkt (vi) umowy o gruntach cena do zapłaty przez przedsiębiorstwo Habidite za grunty zakupione i dostosowane do celów przemysłowych przez BIZKAILUR była „faktycznym kosztem poniesionym przez BIZKAILUR [...] z tytułu zakupu gruntów [...]”. Przedsiębiorstwo Habidite argumentowało (zob. motyw (46)), że w jego opinii cena obejmowałaby również koszty finansowania. Nie można jednak przyjąć takiej wykładni. Odniesienie do „faktycznych kosztów poniesionych przy zakupie gruntów” jest wystarczająco przejrzyste i nie wymaga dalszej wykładni: obejmuje ono wyłącznie cenę rzeczywiście zapłaconą przez BIZKAILUR za zakup gruntów.

(70) Należy zatem stwierdzić, że po pierwsze, takie sformułowanie wyraźnie wyklucza faktyczne koszty poniesione przez BIZKAILUR przy przystosowywaniu gruntów do celów przemysłowych.

(71) Po drugie, warunki spłaty określone w części drugiej art. 1 ppkt (vii) umowy o gruntach, tj. czteroletni okres karencji, po upływie którego spłatę przewidziano na cztery kolejne roczne raty o wartości 25 % ceny faktycznie zapłaconej przez BIZKAILUR przy zakupie gruntów, w praktyce odpowiadają pożyczce nieoprocentowanej. Sformułowania zawartego w art. 1 ppkt (vii) umowy o gruntach nie można interpretować jako obejmującego również koszty finansowania równoważnej pożyczki, tj. odsetki, jakie zostałyby naliczone wobec przedsiębiorstwa Habidite w przypadku udzielenia podobnej pożyczki przez wierzyciela działającego w sytuacji rynkowej. W praktyce wątpliwe jest, aby podmiot prywatny, który znalazł się w podobnej sytuacji co BIZKAILUR, zgodził się nie obciążać przedsiębiorstwa Habidite kosztami przystosowania gruntów oraz aby zgodził się na czteroletni okres karencji na spłatę ceny zakupu gruntów i pełną spłatę w terminie 7 lat od

przekazania prawa własności do gruntów Habidite bez naliczenia jakichkolwiek odsetek z tytułu takiego finansowania.

(72) W świetle ustaleń przedstawionych w motywach (69)–(71) należy uznać, że umowa o gruntach przyniosłaby przedsiębiorstwu Habidite korzyść, której osiągnięcie nie byłoby możliwe w normalnych warunkach rynkowych. Na korzyść składają się dwa następujące elementy:

a) odsetki, z których zrezygnowano, od pożyczki o wartości całkowitych kosztów poniesionych przez BIZKAILUR przy zakupie gruntów zgodnie z przedmiotową umową – pożyczka na 7 lat, czteroletni okres karencji i cztery równe roczne raty do spłacenia (każda równa 25 % spłacanej kwoty); oraz

b) koszty, jakie spółka BIZKAILUR poniosłaby z tytułu przystosowania do celów przemysłowych działki, której łączna powierzchnia na potrzeby przedmiotowego projektu musiała wynosić przynajmniej 101 403 m<sup>2</sup>, zgodnie z art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach (tj. przynajmniej 81 600 m<sup>2</sup> na fabrykę, 5 300 m<sup>2</sup> na biura i dobudówki oraz 14 300 m<sup>2</sup> na cele przemysłowe).

(73) Jeżeli chodzi o pierwszy element, czyli odsetki, z których zrezygnowano w przypadku spłaty ceny zakupu gruntów, Komisja szacuje, że wyniosłyby one ekwiwalent dotacji netto o wartości 13,21 % ceny zapłaconej za zakup gruntów przez spółkę BIZKAILUR. Sposób obliczenia powyższego ekwiwalentu dotacji netto przedstawiono w motywach (74)–(77).

(74) W pierwszej kolejności określono stopę procentową mającą zastosowanie do podobnej pożyczki na podstawie stopy referencyjnej obowiązującej w Hiszpanii w grudniu 2006 r., która zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie stóp referencyjnych wynosiła 4,36 %<sup>(40)</sup>.

(75) Następnie na podstawie obwieszczenia Komisji w sprawie metody określania stóp referencyjnych i dyskontowych z 1997 r.<sup>(41)</sup> (zwanego dalej „obwieszczeniem Komisji z 1997 r.”, które obowiązywało w momencie zawarcia umowy o gruntach) nie ma potrzeby uzupełnienia przedmiotowej stopy referencyjnej o dodatkową kwotę, aby odzwierciedlić profil ryzyka kredytowego przedsiębiorstwa Habidite. W obwieszczeniu Komisji z 1997 r. uznano, że stopy referencyjne odzwierciedlają średni poziom stóp procentowych stosowany w różnych państwach członkowskich w odniesieniu do kredytów średnio- i długoterminowych (od pięciu do dziesięciu

<sup>(40)</sup> [http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/legislation/reference\\_rates.html](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html).

<sup>(41)</sup> Dz.U. C 273 z 9.9.1997, s. 3.

lat), zabezpieczonych w sposób normalny. W rozporządzeniu Komisji (WE) nr 794/2004 nie dokonano szczególnych zmian tej ogólnej zasady<sup>(42)</sup>. Z braku bezpośrednich informacji dotyczących oceny ryzyka kredytowego przedsiębiorstwa Habidite lub grupy AFER w analizowanym czasie Komisja uznaje, że można przyjąć, iż w tym czasie przedsiębiorstwo Habidite kwalifikowało się jako zwykle przedsiębiorstwo o zwykłym zabezpieczeniu. Rzeczywiście zarówno Diputación, jak i Habidite zgodnie uznały, że ani spółka Habidite, ani grupa AFER nie kwalifikowały się jako przedsiębiorstwa znajdujące się w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt 9, 10 i 11 wytycznych w sprawie ratowania i restrukturyzacji (zob. motyw (52) powyżej).

- (76) W ramach trzeciego etapu dokonano korekty ekwiwalentu dotacji brutto w odniesieniu do pomocy związanej z ustaleniami dotyczącymi spłaty w celu uwzględnienia podatku od osób prawnych, który powinien zostać uiszczony przez beneficjenta i który w analizowanym okresie wynosił w Hiszpanii 35 %.
- (77) Na podstawie elementów zawartych w motywach (74)–(76), w poniższej tabeli przedstawiono powstały ekwiwalent dotacji netto w odniesieniu do przedmiotowej pożyczki subsydiowanej:

Kwota pożyczki	100 %
Okres trwania pożyczki	7 lat
Okres karencji w odniesieniu do spłaty	4 lata
Stopa referencyjna	4,36 %
Marża/uzupełnienie	
Całkowita mająca zastosowanie stopa procentowa	4,36 %
Ekwiwalent dotacji brutto w odniesieniu do pomocy	20,33 %
Podatek od osób prawnych	35 %
<b>Ekwiwalent dotacji netto (po opodatkowaniu)</b>	<b>13,21 %</b>

- (78) Komisja zauważa również, że faktyczny koszt zakupu gruntów na potrzeby przedmiotowego projektu, który

<sup>(42)</sup> Rozporządzenie Komisji (WE) nr 794/2004 z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz.U. L 140 z 30.4.2004., s. 1). W praktyce metodykę obliczania stóp referencyjnych i stóp odzysku zmieniono dopiero w 2008 r., wprowadzając uzupełnienia/marże, które mają być dodawane do stopy referencyjnej w celu odzwierciedlenia profilu ryzyka i poziomu zabezpieczenia beneficjenta – zob. komunikat Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych, Dz.U. C 14 z 19.1.2008, s. 6.

to koszt stanowi podstawę do stosowania ekwiwalentu dotacji netto w celu określenia kwoty pomocy, jest przedmiotem sporu między stronami. Jak wskazano w motywie (30) powyżej, Diputación twierdzi, że do września 2009 r. spółka BIZKAILUR zapłaciła 4,7 mln EUR za zakup gruntów o powierzchni 205 000 m<sup>2</sup>, oraz oszacowała, że na zakup pozostałych gruntów o powierzchni 95 000 m<sup>2</sup> niezbędnych do realizacji przedmiotowego projektu trzeba byłoby przeznaczyć kolejne 2,6 mln EUR. Przedsiębiorstwo Habidite twierdzi natomiast, że na potrzeby tego projektu spółka BIZKAILUR nie musiała dokonywać zakupu tak dużego terenu, ponieważ powierzchnia określona w umowie o gruntach wynosi łącznie jedynie 101 403 m<sup>2</sup> (zob. motyw (47) powyżej).

- (79) W kwestii tego sporu Komisja po pierwsze zauważa, że zgodnie z dokładnym brzmieniem art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach łączna powierzchnia terenu przeznaczonego na przedmiotowy projekt powinna wynosić „przynajmniej” 101 403 m<sup>2</sup>. Po drugie Komisja nie może przyjąć uzasadnionej opinii w tej kwestii na podstawie informacji przedstawionych przez strony w toku formalnego postępowania wyjaśniającego. Ponieważ jednak nie wypłacono jeszcze pomocy przewidzianej w umowie o gruntach, a zatem nie zachodzi potrzeba nakazania zwrotu pomocy, kwestia dokładnej ceny, którą przedsiębiorstwo Habidite musi zwrócić za zakup gruntów, może pozostać otwarta. Do celów niniejszej decyzji wystarczy ustalić element pomocy wynikający z warunków spłaty określonych w umowie o gruntach.

- (80) Ustala się zatem, że przedmiotowy element pomocy wynosi 13,21 % kosztów, które należy zwrócić spółce BIZKAILUR za zakup gruntów niezbędnych do realizacji projektu Habidite zgodnie z warunkami zawartymi w części drugiej art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach. Określona w ten sposób kwota odpowiada wartości odsetek, z których zrezygnowała spółka BIZKAILUR i które zostałyby naliczone przez uczestnika rynku, w odniesieniu do pożyczki na okres 7 lat, przy czteroletnim okresie karencji i czterech równych rocznych ratach spłaty (każda równa 25 % spłacanej kwoty). Podstawą obliczenia przedmiotowego elementu pomocy jest faktyczny koszt, który powinna ponieść spółka BIZKAILUR za zakup gruntów określonych w części drugiej art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach.

- (81) Podobne względy należy rozważyć w przypadku drugiego elementu pomocy zawartego w umowie o gruntach, tj. kosztów przystosowania gruntów do celów przemysłowych, które zgodnie z umową o gruntach nie musiały być spłacone na rzecz spółki BIZKAILUR (zob. w tym zakresie motywy (69) i (70)). Również w tym przypadku strony nie doszły do porozumienia w kwestii kwot. Diputación twierdzi, że w marcu 2009 r. koszty te oszacowano na 28,5 mln EUR (zob. motyw (30)). Przedsiębiorstwo Habidite uważa jednak, że szacunki te są wygórowane (zob. motyw (47)), co częściowo wynika z faktu, że spółka BIZKAILUR zakupiła grunty o większej powierzchni, niż wymagał tego projekt zgodnie z umową o gruntach, a częściowo z faktu, że spółka wykorzystwała część gruntów już zakupionych na potrzeby projektu na inne cele, takie jak składowanie odpadów.

- (82) Również w tym przypadku, ponieważ nie wypłacono jeszcze pomocy, a zatem nie zachodzi potrzeba nakazania jej zwrotu, do celów niniejszej decyzji wystarczy określić element pomocy zawarty w umowie o gruntach: na przedmiotowy element pomocy składa się całkowity koszt, który spółka BIZKAILUR poniosłaby z tytułu przystosowania działki przeznaczonej na projekt do celów przemysłowych, na warunkach określonych w części drugiej art. 1 ppkt (iii) umowy o gruntach; zgodnie z brzmieniem części drugiej art. 1 ppkt (vi) przedmiotowej umowy przedsiębiorstwo Habidite nie musi zwrócić tych kosztów spółce BIZKAILUR.
- (83) Komisja stwierdza również, że korzyść określoną w motywach (68)–(77), składającą się z dwóch elementów opisanych w motywach (80) i (82), należy uznać za selektywną w stopniu, w jakim korzyść została przyznana na podstawie umowy o gruntach jednemu konkretnemu beneficjentowi, czyli przedsiębiorstwu Habidite i grupie AFER, do której ono należy.

#### Zakłócenie konkurencji

- (84) Jak wskazano w motywie (43), przedsiębiorstwo Habidite twierdzi, że zgłoszone umowy nie zakłócają konkurencji, ponieważ a) rynek właściwy ogranicza się do „produkcji, sprzedaży i wypożyczania modułów prefabrykowanych”; oraz b) unikalne cechy charakterystyczne modułów prefabrykowanych przedsiębiorstwa Habidite sprawiają, że nie ma ono żadnych konkurentów.
- (85) Komisja nie może zgodzić się z argumentami przedstawionymi przez przedsiębiorstwo Habidite. Nawet jeżeli moduły prefabrykowane przedsiębiorstwa Habidite można by uznać za produkt wyjątkowy ze względu na jego charakterystykę, w analizowanym przypadku właściwy rynek produktowy należy zdefiniować jako szerszej pojęty ogólny rynek budowy i sprzedaży mieszkań - obejmujący zarówno mieszkania sprzedawane na wolnym rynku, jak i mieszkania sprzedawane w regulowanym segmencie rynku (mieszkania socjalne).
- (86) Zgodnie z argumentami samego przedsiębiorstwa Habidite wartością odniesienia dla cen mieszkań sprzedawanych spółce BIZKAILUR mogą być ceny mieszkań sprzedawanych na wolnym rynku lub mieszkań ostatecznie sprzedanych w systemie zabezpieczonym lub częściowo zabezpieczonym. Zawarcie przez spółkę BIZKAILUR umów na budowę innych mieszkań sprzedawanych w ramach systemu częściowo zabezpieczonego również z innymi przedsiębiorstwami budowlanymi niż przedsiębiorstwo Habidite świadczy o tym, że w istocie w analizowanym okresie inne przedsiębiorstwa budowlane konkurowały z przedsiębiorstwem Habidite o dostarczenie na rzecz spółki BIZKAILUR mieszkań, które miały zostać sprzedane w systemie zabezpieczonym lub częściowo zabezpieczonym.
- (87) Ponadto w planie operacyjnym przedstawionym rządowi baskijskiemu na poparcie stosowanej pomocy regionalnej w 2008 r. (z listopada 2008 r., s. 10–12) samo przedsiębiorstwo Habidite wskazało, że konkurowało z przedsiębiorstwami budowlanymi budującymi tradycyjne

mieszkania na kilku regionalnych rynkach hiszpańskich, na których zamierzało sprzedawać swoje produkty (w tym w szczególności na rynku Kraju Basków, Nawarry, Kantabrii, La Rioja, Madrytu i Katalonii, ale także w mniejszym stopniu na rynkach innych hiszpańskich wspólnot autonomicznych (*comunidades autónomas*)). Z szacunków przedsiębiorstwa wynikało, że jego łączny ostateczny udział w rynku hiszpańskim (obejmującym wolny rynek i projekty w dziedzinie mieszkań socjalnych) wzrosło z 0,4 % w 2011 r. do 1 % w okresie 2012–2016. Przykładowo w odniesieniu do 2011 r. przedsiębiorstwo Habidite oszacowało, że łączna liczba mieszkań sprzedanych na całym rynku hiszpańskim wyniosłaby 320 000, z czego przy produkcji 1 403 mieszkań w 2011 r. udział spółki w rynku wyniósłby 0,4 %. Jeżeli chodzi o rynek w Kraju Basków, przedsiębiorstwo Habidite oszacowało swój udział w tym rynku na poziomie 0,5 % w 2011 r. i do 2,8 % począwszy od 2014 r., zakładając, że całkowity roczny popyt na mieszkania w tym regionie wyniósłby 8 000 mieszkań w latach 2011–2016.

- (88) Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem uznaje się, że pomoc zakłóca konkurencję, jeżeli powoduje poprawę pozycji finansowej i możliwości przedsiębiorstwa będącego beneficjentem względem konkurentów, którzy takiej pomocy nie otrzymują<sup>(43)</sup>. W świetle tej zasady i powyższych ustaleń należy stwierdzić, że pomoc udzielona przedsiębiorstwu Habidite i grupie AFER w ramach umowy o gruntach powoduje zakłócenie konkurencji, ponieważ umożliwia przedsiębiorstwu Habidite ograniczenie kosztów inwestycji, które w normalnych warunkach ponosi samo przedsiębiorstwo, a zatem również uzyskanie przewagi konkurencyjnej nad istniejącymi i potencjalnymi konkurentami.

#### Wpływ na handel wewnątrzunijny

- (89) Podobnie jak stwierdzono w motywach (84)–(87), nie można uznać argumentu przedsiębiorstwa Habidite, zgodnie z którym rynkiem właściwym pod względem geograficznym jest jedynie rynek lokalny lub regionalny, szczególnie w przypadku mieszkań prefabrykowanych, że względu na koszty związane z transportem prefabrykatów. Geograficzne sąsiedztwo Kraju Basków z innymi państwami członkowskimi oraz jego dostęp do morza sprawiają, że dodatkowe koszty transportu prawdopodobnie nie byłyby czynnikiem rozstrzygającym dla wyeliminowania ewentualnych konkurentów przedsiębiorstwa Habidite w tej *comunidad autónoma*. Wręcz przeciwnie, możliwe jest, że koszty transportu nie stanowią przeszkody dla przedsiębiorstwa Habidite w konkurowaniu w zakresie budowy mieszkań w pobliskich państwach członkowskich.
- (90) Zgodnie z tym samym orzecznictwem, które przywołano w motywie (88), jeżeli pomoc państwa powoduje poprawę pozycji finansowej przedsiębiorstwa względem innych konkurentów w ramach handlu wewnątrzunijnego, należy uznać, że taka pomoc prowadzi do osłabienia pozycji wspomnianych konkurentów. Pomoc

<sup>(43)</sup> Zob. np. sprawa 730/79 *Phillip Morris Holland przeciwko Komisji Rec.* [1980] s. 2671, pkt 11 oraz sprawa C-259/85 *Francja przeciwko Komisji Rec.* [1987], s. 4393, pkt 24.

może mieć wpływ na handel wewnątrzunijny nawet wtedy, gdy samo przedsiębiorstwo będące beneficjentem nie uczestniczy w działalności transgranicznej<sup>(44)</sup>.

- (91) Na podstawie ustaleń przedstawionych w motywach (89) i (90) Komisja stwierdza, że pomoc związana z umową o gruntach prawdopodobnie miałyby wpływ na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

#### VII.1.2 Środek 2: Umowa o nieruchomościach

- (92) Ustalenia przedstawione w motywach (64)–(67), (84)–(88) i (89)–(90) dotyczące kryteriów – w ramach definicji pomocy państwa – obejmujących użycie zasobów państwowych i możliwość przypisania ich państwu, zakłócenie konkurencji i wpływ na handel wewnątrzunijny stosuje się również odpowiednio do umowy o nieruchomościach. Dlatego też w motywach (93)–(96) zbadane zostanie jedynie kryterium selektywnej korzyści.

#### Selektywna korzyść

- (93) Jak wyjaśniono w motywie (45), przedsiębiorstwo Habidite twierdzi, że umowa o nieruchomościach nie przyniosła mu żadnej korzyści, ponieważ zasadniczo ceny, jakie miała zapłacić spółka BIZKAILUR za budowę 1 500 mieszkań przez przedsiębiorstwo Habidite na mocy przedmiotowej umowy, były w rzeczywistości niższe od cen rynkowych.
- (94) W szczególności przedsiębiorstwo Habidite argumentuje, że po pierwsze spółka BIZKAILUR sprzedalaby przedmiotowe 1 500 mieszkań, oddanych na podstawie przedmiotowej umowy przez przedsiębiorstwo Habidite, w ramach systemu częściowo zabezpieczonego (jako *viviendas tasadas*) po maksymalnej cenie ograniczonej obowiązującą ustawą regionalną do 1,7-krotności ceny ustalonej w rozporządzeniu rządu baskijskiego z dnia 1 sierpnia 2004 r., a następnie indeksowanej na podstawie wskaźnika cen konsumpcyjnych określonego przez hiszpański Narodowy Instytut Statystyczny (zob. w tym względzie motywy (17) i (18)). Średnia cena uzyskana w ten sposób przez spółkę BIZKAILUR za 1 500 mieszkań wyniosła 2 010,19 EUR/m<sup>2</sup> i była niższa od średniej ceny mieszkań sprzedawanych na wolnym rynku w prowincji Bizkaia w 2007 r., która wynosiła 2 921,9 EUR/m<sup>2</sup>. Ponadto przedsiębiorstwo Habidite otrzymałoby jedynie 83 % i odpowiednio 83,30 % (w przypadku 750 mieszkań o powierzchni poniżej 75 m<sup>2</sup>) z kwoty 2 010,19/m<sup>2</sup> EUR, którą otrzymała sama spółka BIZKAILUR za sprzedaż tych mieszkań w ramach systemu częściowo zabezpieczonego.
- (95) Po drugie, przedsiębiorstwo Habidite twierdzi, że cena, którą uzyskałoby od spółki BIZKAILUR za 1 500 mieszkań zgodnie z umową o nieruchomościach była

porównywalna do cen uzyskanych przez inne przedsiębiorstwa budowlane, które zawarły podobne umowy z BIZKAILUR w analizowanym okresie (przykłady podano w motywie (45)).

- (96) Przedsiębiorstwo Habidite twierdzi również, że na podstawie dekretu z mocą ustawy nr 78/1986 i art. 31 dyrektywy 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie udzielania zamówień publicznych<sup>(45)</sup> tego rodzaju umowy można także zawierać bezpośrednio, tj. bez procedury przetargowej, gdy jest to uzasadnione technicznym charakterem projektu lub ochroną praw wyłącznych.
- (97) Po przeprowadzeniu oceny informacji i argumentów przedstawionych przez przedsiębiorstwo Habidite Komisja sformułowała w motywach (98)–(107) następujące uwagi.
- (98) Po pierwsze, należy zauważyć, że informacje dotyczące średnich cen uzyskanych przez inne przedsiębiorstwa budowlane, które zawarły podobne umowy ze spółką BIZKAILUR, pochodzą wyłącznie z publikacji prasowych. Komisja nie otrzymała bezpośrednich informacji dotyczących tej kwestii od Diputación – na przykład w formie kopii podobnych umów zawartych przez spółkę BIZKAILUR z innymi przedsiębiorstwami budowlanymi. W każdym razie szacunki dotyczące cen przedstawione zarówno przez przedsiębiorstwo Habidite, jak i Diputación dotyczą lat 2006–2007, natomiast zgodnie z art. A lit. c) umowy o nieruchomościach oraz zgodnie z planem operacyjnym przedsiębiorstwa Habidite opublikowanym w 2009 r. przedmiotowe 1 500 mieszkań miało być oddane spółce BIZKAILUR w latach 2009–2011.
- (99) Nawet gdyby uznano, że ceny, jakie przedsiębiorstwo Habidite miało uzyskać od BIZKAILUR za 1 500 mieszkań na podstawie przedmiotowej umowy, były porównywalne z cenami uzyskanymi przez inne przedsiębiorstwa budowlane od spółki BIZKAILUR na podstawie podobnych umów oraz że były one niższe od cen obserwowanych na wolnym rynku takich mieszkań, argument ten jest niewystarczający, aby Komisja mogła stwierdzić, że przedsiębiorstwo Habidite nie odniosło korzyści z tytułu przedmiotowej umowy. Ponadto w decyzji o wszczęciu postępowania<sup>(46)</sup> zauważono, że korzyść uzyskana przez przedsiębiorstwo Habidite z tytułu umowy polega głównie na tym, iż zagwarantowano w niej sprzedaż znacznej części początkowej produkcji przedsiębiorstwa, co znacznie ogranicza ryzyko nierozzerwalnie związane z nowym projektem inwestycyjnym, które jest z definicji jeszcze większe w przypadku wprowadzania do obrotu nowego produktu, jakim były moduły przedsiębiorstwa Habidite.

<sup>(44)</sup> Zob. np. sprawa C 102/87 *Francja przeciwko Komisji (SEB)* Rec. [1988], s. 4067 oraz sprawa C-310/99 *Republika Włosa przeciwko Komisji* Rec. [2002] s. I-289, pkt 85.

<sup>(45)</sup> Dz.U. L 134 z 30.4.2004, s. 114.

<sup>(46)</sup> Zob. motyw 32 decyzji o wszczęciu postępowania.

- (100) Powszechnie wiadomo, że na hiszpańskim rynku budowlanym panowała w analizowanym okresie i nadal panuje ostra konkurencja. Zawarcie przez spółkę BIZKAILUR umowy na 1 500 mieszkań z przedsiębiorstwem Habidite musiało zapewnić temu przedsiębiorstwu znaczną korzyść względem jego konkurentów, nawet gdyby uwzględniono jedynie zapotrzebowanie na budowę mieszkań sprzedawanych w ramach systemu zabezpieczonego i częściowo zabezpieczonego.
- (101) Jak zauważyła rada Diputación, zgodnie z Plan Foral (zob. motyw (19)) spółka BIZKAILUR miała dostarczyć łącznie 3 000 mieszkań, które planowano sprzedać w ramach systemu zabezpieczonego w latach 2004–2007, co wyraźnie świadczy o tym, że liczba mieszkań, na które podpisano umowę z przedsiębiorstwem Habidite, nie była nieznaczną. Co prawda Plan Foral obejmuje lata 2004–2007, natomiast 1 500 mieszkań objętych umową między spółką BIZKAILUR a przedsiębiorstwem Habidite planowano dostarczyć w latach 2009–2011 (zgodnie z planem operacyjnym przedsiębiorstwa w wersji opublikowanej w 2009 r.). W planie wskazano jednak całkowitą liczbę mieszkań, jaką spółka BIZKAILUR zamierzała sprzedać w ramach systemu zabezpieczonego, w czasie gdy zawarto umowę o nieruchomościach.
- (102) Należy ocenić ten element w świetle liczby mieszkań zakontraktowanych przez Diputación i BIZKAILUR w stosunku do szacowanej łącznej produkcji przedsiębiorstwa Habidite w analizowanym okresie. Zgodnie z planem operacyjnym opublikowanym w 2009 r. przedsiębiorstwo Habidite oszacowało, że wszystkie 433 mieszkania wyprodukowane przez nią w 2009 r. zostaną zakupione wyłącznie przez BIZKAILUR. W 2010 r. spółka BIZKAILUR zakupiłaby 670 mieszkań, natomiast łączna produkcja przedsiębiorstwa Habidite wyniosłaby 1 113 mieszkań. W 2011 r. spółka BIZKAILUR zakupiłaby 342 mieszkania, natomiast łączna produkcja przedsiębiorstwa Habidite wyniosłaby 3 151 mieszkań. Oznacza to, że w czasie, gdy zawarto umowę o nieruchomościach, przedsiębiorstwo Habidite samo oszacowało, że Diputación i BIZKAILUR zakupiłby znaczną część produkcji w ciągu dwóch pierwszych lat produkcyjnych fabryki Habidite w Alonsotegi (2009 i 2010 r.). Powyższe ustalenie stanowi potwierdzenie wniosku, że umowa o nieruchomościach znacznie ograniczyła ryzyko nierozzerwalnie związane z nowym projektem inwestycyjnym, szczególnie z wprowadzeniem do obrotu nowego produktu (modułów Habidite).
- (103) Na znaczne ograniczenie ryzyka związanego ze sprzedażą produkcji przedsiębiorstwa Habidite na rynku wskazuje również własny plan operacyjny przedsiębiorstwa Habidite (z listopada 2008 r.) w formie przedstawionej do celów pozyskania pomocy regionalnej na rok 2008. W przedmiotowym planie operacyjnym przedsiębiorstwo Habidite oszacowało, że całkowite zapotrzebowanie na mieszkania sprzedawane na rynku regulowanym w całym Kraju Basków w latach 2011–2016 wyniesie około 8 000 mieszkań rocznie. W tym samym planie operacyjnym wspomina się, że przedsiębiorstwo Habidite w pierwszej kolejności zamierza sprzedawać swoje produkty w regulowanych segmentach rynku (mieszkania socjalne) zarówno w Kraju Basków, jak i w innych regionach Hiszpanii. W szczególności w 2011 r. przedsiębiorstwo Habidite przewidywało, że sprzeda 289 mieszkań na rynku regulowanym w Hiszpanii przy całkowitej produkcji wynoszącej 1 403 mieszkania w tym samym roku. Świadczy to o tym, że po zakończeniu okresu obowiązywania umowy o nieruchomościach (jako że 1 500 mieszkań zamówionych przez Diputación i BIZKAILUR planowano dostarczyć najpóźniej do maja 2011 r.) udział mieszkań, które przedsiębiorstwo Habidite miało nadzieję sprzedać na rynku regulowanym, w całkowitej produkcji rocznej, tj. 289 mieszkań przy całkowitej produkcji wynoszącej 1 403 mieszkania, był znacznie mniejszy od tego samego stosunku w pierwszych trzech latach działalności fabryki Habidite w Alonsotegi, czyli w latach objętych umową o nieruchomościach.
- (104) Kolejnym ważnym elementem jest rzeczywiste zapotrzebowanie na mieszkania socjalne w prowincji Bizkaia pokrywane przez spółkę BIZKAILUR w ramach umowy o nieruchomościach. Ani Diputación, ani Habidite nie przedstawiły konkretnych dowodów dotyczących rzeczywistego zapotrzebowania na mieszkania socjalne, które miało zostać pokryte przez spółkę BIZKAILUR w drodze umowy o nieruchomościach zawartej z przedsiębiorstwem Habidite na podanych warunkach. Jak już wspomniano w motywie (98), w umowie przewidziano oddanie 1 500 mieszkań w latach 2009–2011. Ponadto rada Diputación nie kwestionowała faktu zawarcia umowy w celu zapewnienia usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jakim są mieszkania socjalne. Należy również zauważyć, że umowy o nieruchomościach nie zawarto w oparciu o procedurę przetargową, chociaż zgodnie z informacjami przekazanymi przez samo przedsiębiorstwo Habidite w odniesieniu do podobnych umów zawartych przez spółkę BIZKAILUR z innymi przedsiębiorstwami budowlanymi, wydaje się, iż spółka BIZKAILUR powinna udzielić takiego zamówienia w drodze procedury przetargowej.
- (105) Z tego punktu widzenia nie można uznać argumentu użytego przez przedsiębiorstwo Habidite (zob. motyw (96)), zgodnie z którym szczególny charakter techniczny przedmiotowego projektu umożliwił bezpośrednio udzielenie zamówienia bez przeprowadzania procedury przetargowej. Po pierwsze przepisy, na które powołuje się przedsiębiorstwo Habidite, nie dotyczą takich sytuacji, jak analizowany przypadek, w których szczególny charakter projektu polega na wprowadzaniu do obrotu nowego produktu. Przedmiotem umowy o nieruchomościach był zakup mieszkań, które następnie miały zostać sprzedane obywatelom w niekorzystnej sytuacji w ramach systemu częściowo zabezpieczonego. Technologia zastosowana przy budowie takich mieszkań nie ma znaczenia, a mieszkania zbudowane z modułów prefabrykowanych stanowią produkt bezpośrednio konkurencyjny wobec mieszkań budowanych przy zastosowaniu tradycyjnych metod. Po drugie w sprawozdaniu ze stycznia 2009 r.<sup>(47)</sup> Tribunal Vasco de Cuentas Públicas (Baskijski Trybunał Obrachunkowy) wyraził wątpliwości co do legalności umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach w części, w której zwrócił uwagę na umowy w sprawie zamówienia publicznego zawarte z naruszeniem zasady przejrzystości i procedury przetargowej.

<sup>(47)</sup> Zob. <http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134>

(106) Zgodnie z wyrokiem w sprawie *P&O Ferries* <sup>(48)</sup> samo zakupienie towarów przez organ publiczny na warunkach cen rynkowych nie stanowi wystarczającej przesłanki do stwierdzenia, że transakcji dokonano w warunkach pełnej konkurencji, jeżeli państwo w rzeczywistości nie potrzebowało tych towarów, zwłaszcza gdy umowy na takie towary zawarto bez przeprowadzenia procedury przetargowej. W analizowanej sprawie brak informacji dotyczących faktycznej potrzeby sprzedaży przez spółkę BIZKAILUR 1 500 mieszkań zakontraktowanych w ramach systemu częściowo zabezpieczonego na okres 2009–2011 oraz fakt nieprzeprowadzenia procedury przetargowej świadczą o tym, że transakcja nie została zawarta na warunkach rynkowych.

(107) W świetle ustaleń przedstawionych w motywach (97)–(106) Komisja stwierdza, że umowy o nieruchomościach nie można uznać za zwykłą operację rynkową. Wręcz przeciwnie, umowa przynosi korzyść przedsiębiorstwu Habidite i grupie AFER, eliminując ryzyko, na które byłyby narażone, gdyby musiały sprzedawać swoje produkty na rynkowych warunkach bezpośredniej konkurencji z innymi przedsiębiorstwami budowlanymi. W tym przypadku element pomocy definiuje się jako zysk osiągnięty przez przedsiębiorstwo Habidite z tytułu sprzedaży 1 500 mieszkań na rzecz Diputación i BIZKAILUR na warunkach określonych w umowie o nieruchomościach, czyli jako różnicę między ceną uzyskaną od spółki BIZKAILUR za sprzedaż 1 500 mieszkań na warunkach cenowych określonych w art. A lit. e) umowy o nieruchomościach a kosztami produkcji 1 500 mieszkań poniesionymi przez przedsiębiorstwo Habidite. Ponieważ umowa o nieruchomościach przynosi korzyść konkretnie przedsiębiorstwu Habidite i grupie AFER, korzyść ta ma charakter selektywny.

#### VII.1.3 Wstępne wnioski

(108) Na podstawie motywów (64)–(90) i (92)–(106) oraz bez uszczerbku dla wszystkich dalszych ustaleń w odniesieniu do zgodności pomocy z prawem UE o zamówieniach publicznych należy stwierdzić, że zarówno umowa o gruntach, jak i umowa o nieruchomościach stanowią pomoc państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu.

(109) W przypadku umowy o gruntach na powiązaną pomoc państwa składają się dwa elementy:

a) odsetki, z których zrezygnowano, od pożyczki o wartości całkowitych kosztów poniesionych przez BIZKAILUR przy zakupie gruntów na realizację projektu Habidite, która to pożyczka miała być przyznana bez oprocentowania na okres 7 lat z czteroletnim okresem karencji. Odsetki, z których zrezygnowano, wynoszą ekwiwalent dotacji netto w wysokości 13,41 % kosztów zakupu gruntów przez spółkę BIZKAILUR na podstawie części drugiej art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach;

b) łączne koszty, które spółka BIZKAILUR poniosłaby przy przystosowaniu do celów przemysłowych przedmiotowej działki o łącznej powierzchni 101 430 m<sup>2</sup>, jak określono w części drugiej art. 1 ppkt (iii) umowy o gruntach.

(110) W przypadku umowy o nieruchomościach element pomocy stanowi zysk osiągnięty przez spółkę Habidite z tytułu sprzedaży 1 500 mieszkań na podstawie przedmiotowej umowy, czyli różnicę między ceną określoną w art. A lit. e) umowy o nieruchomościach za sprzedaż 1 500 mieszkań a kosztami produkcji 1 500 mieszkań poniesionymi przez przedsiębiorstwo Habidite.

#### VII.2. Zgodność z rynkiem wewnętrznym

(111) W decyzji o wszczęciu postępowania z dnia 2 grudnia 2009 r. Komisja wyraziła wątpliwości co do możliwości uznania pomocy związanej z umową o gruntach i umową o nieruchomościach za zgodną z Traktatem, na podstawie właściwych przepisów mających zastosowanie w okresie będącym przedmiotem oceny, w szczególności w odniesieniu do oryginalnych tymczasowych ram prawnych <sup>(49)</sup>, wytycznych w sprawie ratowania i restrukturyzacji z 2004 r., wytycznych w sprawie krajowej pomocy regionalnej na lata 2007–2013 <sup>(50)</sup> oraz ogólnego rozporządzenia w sprawie wyłączeń blokowych z 2008 r. <sup>(51)</sup>.

(112) Jak jednak wskazano w motywach (60)–(62), pomoc udzielona w ramach umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach została przyznana niezgodnie z prawem (tj. przed zgłoszeniem jej Komisji) w dniu 15 grudnia 2006 r. Jej zgodność należy więc ocenić w oparciu o zasady pomocy państwa obowiązujące w chwili jej przyznania.

(113) Z tej perspektywy czasowej zgodności pomocy przyznanej w ramach umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach nie można oceniać w świetle przepisów szczególnych obowiązujących w związku z kryzysem, które zostały przyjęte i weszły w życie w późniejszym okresie.

(114) Ponadto według Diputación, przedsiębiorstwo Habidite i grupa AFER nie kwalifikowały się w dniu 15 grudnia 2006 r. jako przedsiębiorstwa znajdujące się w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt 9, 10 i 11 wytycznych w sprawie ratowania i restrukturyzacji z 2004 r. W chwili zawarcia umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach nie kwalifikowały się one zatem do pomocy na ratowanie ani do pomocy na restrukturyzację.

<sup>(48)</sup> Zob. sprawy połączone T-116/01 i T-118/01 *P&O European Ferries (Vizkaya) S.A. i Diputación Foral de Vizkaya przeciwko Komisji* Rec. [2003], s. II-2957, w szczególności pkt 109–139. Wyrok został utrzymany w postępowaniu apelacyjnym w zakresie tej części oceny wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości z dnia 1 czerwca 2006 r.

<sup>(49)</sup> Tymczasowe wspólnotowe ramy prawne w zakresie pomocy państwa ułatwiające dostęp do finansowania w dobie kryzysu finansowego i gospodarczego (Dz.U. C 83 z 7.4.2009, s. 1).

<sup>(50)</sup> Dz.U. C 54 z 4.3.2006, s. 13.

<sup>(51)</sup> Rozporządzenie Komisji (WE) nr 800/2008 z dnia 6 sierpnia 2008 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem w zastosowaniu art. 87 i 88 Traktatu, Dz.U. L 214 z 9.8.2008, s. 3.

(115) Umowę o gruntach i umowę o nieruchomościach zawarto w dniu 15 grudnia 2006 r. w celu wsparcia nowego projektu inwestycyjnego w Alonsotegi, miejscowości znajdującej się w obrębie Gran Bilbao, który w tym czasie był obszarem objętym pomocą zgodnie z art. 107 ust. 3 lit. c) Traktatu<sup>(52)</sup>. Należy zatem zbadać kwestię, czy pomoc przyznana w ramach umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach mogła być zgodna z Traktatem na podstawie przepisów mających zastosowanie do pomocy regionalnej w dniu 15 grudnia 2006 r., tj.: wytycznymi w sprawie krajowej pomocy regionalnej z 1998 r.<sup>(53)</sup> (zwanymi dalej „wytycznymi z 1998 r.”) oraz wielosektorowymi zasadami ramowymi dotyczącymi pomocy regionalnej na rzecz dużych projektów inwestycyjnych z 2002 r.<sup>(54)</sup> (zwanymi dalej „zasadami ramowymi z 2002 r.”), a także w świetle art. 107 ust. 3 lit. c) Traktatu.

Zgodność pomocy wynikającej z umowy o gruntach z wytycznymi z 1998 r. oraz zasadami ramowymi z 2002 r.

(116) Aby pomoc regionalna na inwestycje została uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym, musi spełniać szereg standardowych kryteriów zgodności, które w chwili zawarcia umowy o gruntach w dniu 15 grudnia 2006 r. były określone w wytycznych z 1998 r. W szczególności pomoc musi być w stanie wspierać rozwój regionalny i początkowy projekt inwestycyjny, nad którym rozpoczęto prace dopiero po przedłożeniu przez beneficjenta pomocy wniosku o pomoc (efekt zachęty), projekt inwestycyjny powinien być finansowany przez beneficjenta co najmniej w 25 % i powinien być utrzymany w obszarze objętym pomocą, w którym został umiejscowiony, przez co najmniej pięć lat. Ponadto wydatki kwalifikowalne, jakie należy uwzględnić przy przyznawaniu pomocy, muszą być ograniczone do określonych kosztów kwalifikowalnych, a pomoc nie może być łączona z inną pomocą w taki sposób, że przekracza obowiązujący pułap pomocy regionalnej.

(117) Zgodnie z pkt 2 wytycznych z 1998 r. pomoc regionalna *ad hoc* przyznana jednemu przedsiębiorstwu lub przynosząca korzyści jednemu sektorowi działalności była co do zasady uznawana za niezgodną z Traktatem, ponieważ wywołała przez nią zakłócenie rynku zasadniczo przeważało nad pozytywnymi skutkami dla rozwoju regionalnego. Ponadto pomoc *ad hoc* dla przedsiębiorstw znajdujących się w trudnej sytuacji była zakazana.

(118) Pomoc przyznana przedsiębiorstwu Habidite w ramach umowy o gruntach nie została zgłoszona przez władze hiszpańskie jako pomoc przyznana w ramach zatwierdzonego systemu pomocy regionalnej. Przedmiotowa

pomoc kwalifikuje się raczej jako środek *ad hoc* przynoszący korzyść wyłącznie przedsiębiorstwu Habidite i grupie AFER, a pośrednio sektorowi budowlanemu.

(119) Zgodnie z tym samym pkt 2 wytycznych z 1998 r. taka pomoc *ad hoc* przynosząca korzyść jednemu sektorowi i przedsiębiorstwu może na zasadzie wyjątku zostać uznana za zgodną z Traktatem, jeśli można wykazać jej znaczny wkład w rozwój regionalny, przewyższający jej skutki w postaci zakłócenia wewnątrzunijnej wymiany handlowej i konkurencji. Choć władze hiszpańskie nie wysunęły argumentów w tym względzie, Komisja powinna z urzędu sprawdzić w oparciu o posiadane informacje, czy w przypadku pomocy przyznanej w ramach umowy o gruntach warunki takiego odstępstwa zostały spełnione.

(120) Umowa o gruntach miała wyraźnie na celu wsparcie nowego projektu inwestycyjnego, tj. nowej fabryki Habidite w Alonsotegi. Szacowano wtedy, że projekt doprowadzi do powstania 1 100 bezpośrednich nowych miejsc pracy na obszarze objętym pomocą, a także najprawdopodobniej do powstania znacznej liczby pośrednich miejsc pracy w tym samym regionie. Twierdzenie to potwierdza fakt, że w ramach równoległej umowy o nieruchomościach nowy projekt inwestycyjny przyczyniłby się również do osiągnięcia celów polityki regionalnej, tj. zapewnienia mieszkań socjalnych dla obywateli w niekorzystnej sytuacji w prowincji Bizkaia. Ponadto w chwili podpisania umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach ani przedsiębiorstwo Habidite, ani grupa AFER nie kwalifikowały się jako przedsiębiorstwa znajdujące się w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt 9, 10, 11 wytycznych w sprawie ratowania i restrukturyzacji (zob. motyw (9)). Komisja stwierdza więc, że w przypadku umowy o gruntach warunki wyjątku przewidzianego w pkt 2 ostatni akapit wytycznych z 1998 r. zostały spełnione.

(121) Zgodnie z pkt 4.4 wytycznych z 1998 r. pojęcie pomocy regionalnej obejmuje wyłącznie pomoc na inwestycję początkową, która oznacza zainwestowanie środków trwałych w utworzenie nowego zakładu, rozbudowę istniejącego zakładu bądź rozpoczęcie działalności, która wiąże się z zasadniczą zmianą procesu produkcyjnego w istniejącym zakładzie. Pomoc przyznana w ramach umowy o gruntach spełnia warunki tej definicji, ponieważ została przyznana na wsparcie utworzenia nowego projektu inwestycyjnego w Alonsotegi.

(122) Zgodnie z pkt 4.5 wytycznych z 1998 r. pomoc przeznaczona na inwestycje początkowe powinna w zamierzeniu pokryć wyłącznie koszty kwalifikowalne inwestycji, a tym samym maksymalna kwota pomocy regionalnej została określona jako odsetek kosztów kwalifikowalnych inwestycji. Zgodnie z pkt 4.5 i 4.6 wytycznych z 1998 r. kategoria „kosztów kwalifikowalnych” nowego projektu inwestycyjnego obejmuje ziemię, budynki i urządzenia/maszyny, a także niektóre kategorie inwestycji niematerialnych (patenty, licencje, *know-how*) do wysokości 25 % standardowej podstawy w przypadku dużych przedsiębiorstw.

<sup>(52)</sup> Zob. decyzja Komisji z 17.5.2000 r. w sprawie pomocy państwa N 773/99 Hiszpania – mapa pomocy regionalnej na lata 2000–2006, tekst dostępny pod adresem [http://ec.europa.eu/eu\\_law/state\\_aids/comp-1999/n773-99.pdf](http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf).

<sup>(53)</sup> Dz.U. C 74 z 10.3.1998, s. 9.

<sup>(54)</sup> Dz.U. C 70 z 19.3.2002, s. 8.



(123) Należy więc w pierwszej kolejności ustalić koszty kwalifikowalne projektu Habidite w Alonsotegi od dnia 15 grudnia 2006 r.

(124) Ponieważ pomoc związana z umową o gruntach nie została przyznana w oparciu o wcześniejszy wniosek o pomoc, beneficjent nie przedłożył wtedy informacji, które są istotne z punktu widzenia wydatków kwalifikowalnych w nowym projekcie inwestycyjnym w przypadkach dotyczących pomocy regionalnej. Informacje na temat wydatków kwalifikowalnych dostępne radzie Diputación wskazano w motywie (12) i są one następujące:

Grunt	4,8 mln EUR
Budynek przemysłowy	22,5 mln EUR
Przystosowanie gruntów ( <i>urbanización</i> )	4,00 mln EUR
Instalacje	24,0 mln EUR
<b>Ogółem</b>	<b>55,34 mln EUR</b>

(125) Wskazane tam kategorie wydatków można w istocie uznać za „wydatki kwalifikowalne” w rozumieniu pkt 4.5 wytycznych z 1998 r. Ponadto, ponieważ pomoc związana z umową o gruntach była bezpośrednio związana z zakupem i przystosowaniem gruntu do celów przemysłowych na nowy projekt inwestycyjny, spełnia również ten wymóg zawarty w pkt 4.5 wytycznych z 1998 r.

(126) Zgodnie z pkt 4.10 wytycznych z 1998 r. pomoc przeznaczona na inwestycje początkowe powinna być uzależniona od utrzymania danej inwestycji przez okres co najmniej 5 lat. Wymóg ten nie spoczywa w sposób wyraźny na przedsiębiorstwie Habidite w kontekście umowy o gruntach, należy jednak zauważyć, że w kontekście równoległej umowy o pomocy szkoleniowej (opisanej w motywie (39)), również zawartej w dniu 15 grudnia 2006 r. w odniesieniu do tego samego projektu inwestycyjnego, przedsiębiorstwo Habidite samo zobowiązało się do utrzymania 1 100 miejsc pracy przez okres co najmniej 5 lat. Komisja stwierdza tym samym, że wymóg zawarty w pkt 4.10 wytycznych z 1998 r. również został spełniony.

(127) Z braku informacji na temat szacowanych kosztów wynagrodzenia 1 100 pracowników w fabryce Habidite w Alonsotegi Komisja nie może dokonać wiążącej oceny potencjalnej zgodności pomocy przyznanej w ramach umowy o gruntach z pkt 4.11–4.17 wytycznych z 1998 r., dotyczącymi tworzenia nowych miejsc pracy. Ponieważ pomoc w ramach umowy o gruntach była jednak związana z zakupem gruntów, co stanowi

wydatek kwalifikowalny, nie ma konieczności przeprowadzenia oceny pod kątem pkt 4.11–4.17 wytycznych z 1998 r.

(128) Zanim podpisano umowę o gruntach, projekt inwestycyjny Habidite nie otrzymał żadnej innej pomocy na inwestycje, którą należałoby uwzględnić do celów oceny łącznych skutków zgodnie z pkt 4.18 wytycznych z 1998 r.

(129) Zgodnie z pkt 4.2 wytycznych z 1998 r. w systemach pomocy konieczne jest wymaganie wniosku o pomoc, który powinien zostać złożony przed rozpoczęciem prac nad projektem inwestycyjnym. Celem tego przepisu jest zapewnienie przyznawania pomocy regionalnej wyłącznie w przypadku, gdy ma ona możliwość do sprawdzenia efektu zachęty: jeśli prace nad danym projektem rozpoczęto przed złożeniem wniosku o pomoc, przyznana następnie pomoc regionalna nie miałaby w oczywisty sposób efektu zachęty, co oznacza, że projekt zostałby prawdopodobnie zrealizowany nawet przy braku pomocy.

(130) W tym względzie należy zauważyć, że umowa o gruntach była środkiem *ad hoc*, a nie pomocą przyznaną w ramach systemu zatwierdzonego. Na podstawie art. 107 ust. 3 lit. c) Traktatu efekt zachęty jest jednak ogólnym kryterium zgodności z rynkiem wewnętrznym, który należy w każdym wypadku zweryfikować w przypadku umowy o gruntach. Chociaż Diputación nie powoływała się na efekt zachęty w przypadku tego środka, Komisja powinna z urzędu sprawdzić jego zgodność ze wspomnianym podstawowym kryterium zgodności.

(131) Komisja uważa, że warunek efektu zachęty jest spełniony w przypadku pomocy związanej z umową o gruntach, z poniższych względów. Po pierwsze, chociaż pomoc nie została zgłoszona przed datą jej przyznania (dnia 15 grudnia 2006 r.), prace nad projektem nie rozpoczęły się przed przyznaniem pomocy. Zgodnie bowiem z informacjami dostarczonymi przez Diputación zakup gruntu niezbędnego dla projektu, który można uznać za rozpoczęcie prac na tym projekcie inwestycyjnym, rozpoczęto dopiero w maju 2007 r., tj. po podpisaniu umowy o gruntach z dnia 15 grudnia 2006 r. Po drugie fakt, że projekt Habidite nie został zrealizowany po zawieszeniu umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach, można postrzegać jako dowód na to, że pomoc miała efekt zachęty: projekt nie został zrealizowany bez pomocy.

(132) W pkt 4.2 wytycznych z 1998 r. wymaga się również, by beneficjent pomocy sam zapewnił nieobjęty pomocą własny wkład finansowy w projekt w wysokości co najmniej 25 % kosztów kwalifikowalnych. Warunek ten jest również wyraźnie spełniony w przypadku pomocy związanej z umową o gruntach. Koszty kwalifikowalne

zadeklarowane przez Diputaci3n w odniesieniu do tego projektu wynosiły 55 mln EUR; przedsi3biorstwo Habidite powinno wi3c sfinansowa3c z zasob3w wlasnych co najmniej 25 % tej kwoty, tj. przynajmniej 13,75 mln EUR. Komisja uważa, że element pomocy w umowie o gruntach, jak określono w motywie (109), nie mógł przekroczyć 75 % koszt3w kwalifikowalnych, tj. 41,25 mln EUR, nawet przy scenariuszu, w którym całkowita kwota pomocy znacznie by wzrosła przy założeniu, że pomoc obejmowała 28,2 mln EUR faktycznych koszt3w przystosowania grunt3w do cel3w przemysłowych plus 0,98 mln EUR (tj. 13,41 % całkowitej sumy 7,3 mln EUR koszt3w zakupu grunt3w, jak oszacowała Diputaci3n).

- (133) W świetle ustaleń zawartych w motywach (116)–(132) Komisja stwierdza, że pomoc związana z umową o gruntach spełnia warunki zgodności przewidziane w wytycznych z 1998 r.
- (134) Informacje o kosztach kwalifikowalnych inwestycji podane w motywach (12) oraz (124) również pokazują, że projekt inwestycyjny Habidite kwalifikował się w grudniu 2006 r. jako duży projekt inwestycyjny w rozumieniu wielosektorowych zasad ramowych z 2002 r. – całkowite koszty kwalifikowalne dla tego projektu przekraczały 50 mln EUR. Stąd zgodność pomocy związanej z umową o gruntach należy również zbadać z perspektywy jej zgodności z warunkami zasad ramowych z 2002 r.
- (135) Maksymalna intensywność pomocy mająca zastosowanie w *comarca* Grand Bilbao w 2006 r., wyrażoną jako ekwiwalent dotacji netto, wynosiła 20 %. W oparciu o pkt 21 zasad ramowych z 2002 r. i biorąc pod uwagę wydatki kwalifikowalne dla projektu Habidite w 2006 r. wskazane w motywie (12), maksymalna intensywność pomocy dopuszczalna dla tego projektu powinna zostać ograniczona następującymi pułapami:

Wydatki kwalifikowalne	Dostosowany pułap pomocy
Do 50 mln EUR	10 mln EUR (20 % – pułap regionalny wynosi 50 mln EUR)
Od 50 mln EUR do 100 mln EUR	0,5 mln EUR (10 % – połowa pułapu regionalnego wynoszącego 5 mln EUR)
Część przekraczająca 100 mln EUR	—
Ogółem	10,5 mln EUR

- (136) Należy zatem uznać, że pomoc związana z umową o gruntach byłaby zgodna jedynie do łącznej kwoty 10,5 mln EUR i niezgodna dla całej części przewyższającej 10,5 mln EUR. Natomiast, jak wskazano w motywach (78)–(82) oraz (109), kwoty pomocy związanej z umową o gruntach nie można dokładnie wyliczyć ze względu na spór co do faktycznych koszt3w, jakie spółka BIZKAILUR powinna była ponieść z tytułu wywiązania się ze swoich zobowiązań umownych w zakresie zakupu i przystosowania działki do cel3w przemysłowych, aby utworzyć zakład Habidite w Alonsotegi – spór, w którym Komisja nie jest w stanie zająć uzasadnionego ostatecznego stanowiska.
- (137) Pierwszy element pomocy stanowiłby 13,21 % faktycznych koszt3w poniesionych przez BIZKAILUR z tytułu zakupu grunt3w. Diputaci3n twierdzi, że te faktyczne koszty wynosiłyby łącznie 7,3 mln EUR, ale przedsi3biorstwo Habidite uważa, że to oszacowanie jest zbyt duże. Należy także zauważyć, że zgodnie z informacjami dostarczonymi przez samą Diputaci3n (zob. motyw (12)) koszty zakupu grunt3w były w danym momencie szacowane na kwotę 4,8 mln EUR. Ponadto koszty szacowane w listopadzie 2008 r. z tytułu zakupu grunt3w, zgodnie z planem operacyjnym przedsi3biorstwa Habidite przedłożonym w jego wniosku o pomoc regionalną w 2008 r., wynosiły 5,5 mln EUR.
- (138) Jeżeli chodzi o drugi element pomocy, tj. całkowite faktyczne koszty poniesione przez spółkę BIZKAILUR z tytułu przystosowania odnośnej działki do cel3w przemysłowych, w marcu 2009 r. Diputaci3n oszacowała je na 28,5 mln EUR, ale stwierdziła również, że w pewnym momencie koszty te szacowano na jedynie 4,04 mln EUR (zob. motyw (12)).
- (139) Podsumowując, na podstawie istniejących informacji nie sposób jednoznacznie wykluczyć, że pomoc związana z umową o gruntach nie przekroczyła dozwolonej dla tego projektu kwoty 10,5 mln EUR.

- (140) W pkt 24 zasad ramowych z 2002 r. określono dodatkowe warunki zgodności dla środków, w przypadku których kwota pomocy przekracza maksymalną pomoc dopuszczalną dla inwestycji w wysokości 100 mln EUR w tym samym obszarze objętym pomocą. W przedmiotowej sprawie, na podstawie pkt 21 zasad ramowych z 2002 r., maksymalna pomoc dopuszczalna dla inwestycji w wysokości 100 mln EUR w *comarca* Gran Bilbao w grudniu 2006 r. wynosiła 15 mln EUR (na które składało się 10 mln EUR, stanowiące 20 % pierwszych 50 mln EUR, plus 5 mln EUR, stanowiące 10 % kolejnych 50 mln EUR).

- (141) Jak wyjaśniono w motywach (78)–(82), w oparciu o dostępne informacje nie można obliczyć całkowitej kwoty pomocy związanej z umową o gruntach. Komisja nie może jednak wykluczyć, że kwota pomoc mogła przekroczyć pułap 15 mln EUR. Ze względu na te okoliczności Komisja zbadła, czy w przypadku umowy o gruntach spełnione zostały dwa dodatkowe warunki zatwierdzenia takiej pomocy.
- (142) Zgodnie z pierwszym warunkiem beneficjent pomocy nie powinien przekroczyć 25 % sprzedaży odnośnego produktu przed inwestycją lub po niej. Zgodnie z drugim warunkiem zdolność produkcyjna wytworzona przez projekt inwestycyjny nie powinna przekroczyć 5 % odnośnego rynku. Zgodnie z pkt 24 zasad ramowych z 2002 r. ciężar udowodnienia, że warunki te są spełnione, spoczywa na państwach członkowskich, których dotyczy postępowanie. W niniejszej sprawie władze hiszpańskie nie przedstawiły informacji pozwalających Komisji zweryfikować, czy spełniony został którykolwiek z tych dwóch dodatkowych warunków.
- (143) W oparciu o szacunki cen rynkowych przedstawione przez przedsiębiorstwo Habidite w listopadzie 2008 r. przy ubieganiu się o pomoc regionalną na 2008 r. (zob. motyw (87)) przedsiębiorstwo szacowało jednak własny udział w całym hiszpańskim rynku budowy mieszkań (w tym wolnym rynku i segmencie mieszkań socjalnych) na [0,1–1,0]% w 2011 r., tj. po dodaniu nowej zdolności produkcyjnej wynikającej z tego projektu inwestycyjnego, który to udział od 2012 r. miał wzrosnąć do [0,5–1,5]%. Gdyby uwzględniono sam rynek baskijski, udział przedsiębiorstwa Habidite w 2011 r. w segmencie wolnego rynku budowlanego wynosiłby [0,1–1,0]%, a od 2014 r. wzrósłby do [2,0–3,0]%.  
  
Zgodność pomocy wynikającej z umowy o nieruchomościach z wytycznymi z 1998 r. oraz zasadami ramowymi z 2002 r.
- (144) Biorąc pod uwagę szacunki, które nie zostały podważone przez żadne inne informacje dostępne Komisji, można założyć, że w grudniu 2006 r. przedsiębiorstwo Habidite nie przekroczyłoby udziału w rynku i pułapów zdolności produkcyjnych określonych w pkt 24 zasad ramowych z 2002 r. w odniesieniu do inwestycji objętej umową o gruntach.
- (145) Podsumowując, warunki zgodności zawarte w zasadach ramowych z 2002 r. zostałyby również spełnione przez część pomocy związanej z umową o gruntach nieprzekraczającą dopuszczalnej maksymalnej kwoty 10,5 mln EUR. Pomoc przewyższająca ten pułap nie byłaby zgodna z Traktatem, ponieważ nie spełniałaby warunków zgodności przewidzianych w wytycznych z 1998 r. i zasadach ramowych z 2002 r.
- (146) Ponieważ pomoc nie została wypłacona i nie ma konieczności zwrotu, przedmiotowe wnioski dotyczące zgodności pomocy związanej z umową o gruntach z rynkiem wewnętrznym są dostateczne do celów niniejszej decyzji.
- (147) Komisja zwraca uwagę właściwych organów hiszpańskich na fakt, że pomoc związaną z umową o gruntach należy uwzględnić przy analizie zgodności pomocy regionalnej z 2008 r., przyznanej przez rząd baskijski dla tego samego projektu, z zasadami dotyczącymi kumulacji pomocy. Jest to również konieczne ze względu na fakt, że pomoc z umowy o gruntach i pomoc regionalna z 2008 r. obejmowały wydatki kwalifikowalne odnoszące się do zakupu i przystosowania tej samej działki. Należy przypomnieć, że prace nad tym projektem inwestycyjnym rozpoczęto w maju 2007 r., podczas gdy wniosek o pomoc regionalną z 2008 r. złożono w 2008 r.
- (148) Jak wskazano w motywach (93)–(107), pomoc związana z umową o nieruchomościach ogranicza ryzyko w odniesieniu do inwestycji początkowych poprzez zabezpieczenie sprzedaży znacznej części produkcji początkowej nowego zakładu, a także przynosi przedsiębiorstwu Habidite korzyść względem innych konkurentów, ponieważ otrzymało ono bez przetargu umowę na dostarczenie organom publicznym 1 500 mieszkań, które miały być sprzedane w ramach systemu częściowo zabezpieczonego. Pomoc związaną z umową o nieruchomościach określono jako zysk, który przedsiębiorstwo Habidite uzyskałoby z zakupu 1 500 mieszkań przez Diputación i BIZKAILUR, tj. różnicę między ceną, po jakiej spółka BIZKAILUR sprzedalaby mieszkania, a kosztami własnymi Habidite poniesionymi w związku z budową tych mieszkań.
- (149) Zgodnie z wytycznymi z 1998 r. pomoc regionalna jest powiązana z kosztami kwalifikowalnymi. O ile prawdą jest, że pkt 4.2 tych wytycznych nie ogranicza form, w jakich może zostać przyznana pomoc na inwestycje, o tyle z pkt 4.5 i z treści całych wytycznych jasno wynika również, że pomoc na inwestycje musi wspierać koszty kwalifikowalne inwestycji. Zgodnie z pkt 4.5 tych wytycznych do celów przyznania pomocy regionalnej mogą być uwzględniane tylko koszty nabycia aktywów, takich jak grunty, budynki, zakłady/maszyny. Zgodnie z pkt 4.6 przedmiotem wsparcia za pośrednictwem pomocy regionalnej mogą być również inne koszty, takie jak koszty nabycia patentów, licencji i know-how.
- (150) Ze względu na swój cel pomoc przyznana w ramach umowy o nieruchomościach nie wspiera jednak takich wydatków kwalifikowalnych. Celem tej pomocy jest raczej obniżenie bieżących kosztów operacyjnych beneficjenta. Zgodnie z pkt 4.15 wytycznych z 1998 r. pomoc operacyjna jest zasadniczo zakazana i jedynie wyjątkowo dopuszczalna na obszarach objętych pomocą zgodnie

z art. 107 lit. a) Traktatu. Projekt Habidite miał być jednak przeprowadzony na obszarze objętym pomocą zgodnie z art. 107 ust. 3 lit. c), a nie art. 107 ust. 3 lit. a) Traktatu.

- (151) Komisja stwierdza zatem, że pomoc związana z umową o nieruchomościach kwalifikuje się jako pomoc operacyjna, która zgodnie z pkt 4.15 wytycznych z 1998 r. nie byłaby zgodna z Traktatem.

### VIII. WNIOSEK

- (152) W świetle powyższej oceny w motywach (63)–(151) i bez uszczerbku dla jakichkolwiek dalszych ustaleń w zakresie zgodności pomocy z przepisami UE dotyczącymi zamówień publicznych Komisja stwierdza, że umowa o gruntach i umowa o nieruchomościach obejmują pomoc państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu.

- (153) W przypadku umowy o gruntach pomoc składa się z dwóch elementów:

a) odsetek, z których zrezygnowano, od pożyczki o wartości całkowitych kosztów poniesionych przez BIZKAILUR przy zakupie gruntów na realizację projektu Habidite, która to pożyczka miała być przyznana bez oprocentowania na okres 7 lat z czteroletnim okresem karencji. Odsetki, z których zrezygnowano, wynoszą ekwiwalent dotacji netto w wysokości 13,41 % kosztów zakupu gruntów poniesionych przez BIZKAILUR na podstawie części drugiej art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach;

b) całkowitych kosztów, jakie spółka BIZKAILUR poniosłaaby z tytułu przystosowania do celów przemysłowych odnośnej działki, której łączna powierzchnia wynosiła co najmniej 101 430 m<sup>2</sup>, zgodnie z częścią drugą art. 1 ppkt (iii) umowy o gruntach.

- (154) W przypadku umowy o nieruchomościach element pomocy obejmuje zysk, jaki przedsiębiorstwo Habidite i grupa AFER uzyskałyby ze sprzedaży 1 500 mieszkań zakontraktowanych przez Diputación i BIZKAILUR, tzn. różnicę między ceną, po jakiej spółka BIZKAILUR sprzedałaby mieszkania na podstawie postanowień umowy o nieruchomościach, a kosztami poniesionymi przez przedsiębiorstwo Habidite z tytułu budowy tych mieszkań.

- (155) Dostępne informacje nie pozwalają na dokładne obliczenie kwot pomocy związanej z umową o gruntach i umową o nieruchomościach. Obliczenie pomocy nie jest jednak konieczne do celów niniejszej decyzji: pomocy nie wypłacono, nie ma więc konieczności jej odzyskania.

- (156) Należy również podkreślić, że umowa o gruntach i umowa o nieruchomościach dotyczą pomocy niezgodnej z prawem. Pomoc związana z obiema umowami została przyznana w dniu 15 grudnia 2006 r. z naruszeniem przewidzianego w Traktacie obowiązku wcześniejszego zgłoszenia. W świetle wyroku *CELF* przeciwko *SIDE*<sup>(55)</sup> późniejsze zgłoszenie dwóch umów i ustalenie częściowej zgodności pomocy związanej z umową o gruntach do wysokości dopuszczalnej kwoty 10,5 mln EUR nie znosi bezprawnego charakteru pomocy. Komisja domaga się od właściwych organów hiszpańskich wyciągnięcia wszelkich niezbędnych konsekwencji prawnych w związku z niezgodnym z prawem charakterem pomocy związanej z umową o gruntach i umową o nieruchomościach.

- (157) Pomoc przyznana w ramach umowy o gruntach jest zgodna z Traktatem, na podstawie wytycznych z 1998 r. i zasad ramowych z 2002 r., do wysokości dopuszczalnej kwoty 10,5 mln EUR. Część pomocy przyznanej w ramach umowy o gruntach, która mogła przewyższać tę dopuszczalną kwotę, jest niezgodna z Traktatem.

- (158) Pomoc przyznana w ramach umowy o nieruchomościach stanowi pomoc operacyjną, która jest niezgodna z Traktatem w całości, na podstawie pkt 4.15 wytycznych z 1998 r.

- (159) Ustalenia niniejszej decyzji w zakresie istnienia pomocy w ramach umowy o gruntach są istotne z punktu widzenia pomocy regionalnej z 2008 r. przyznanej dla tego samego projektu inwestycyjnego przez rząd baskijski. Należy zauważyć, że prace nad tym projektem inwestycyjnym rozpoczęto w maju 2007 r., tj. przed złożeniem wniosku o pomoc regionalną z 2008 r.

- (160) Beneficjenci pomocy przyznanej w ramach umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach to Habidite Technologies País Vasco S.A. oraz grupa AFER, z których obie są stronami umowy o gruntach i umowy o nieruchomościach, a także są powiązane w rozumieniu art. 3 ust. 2 oraz art. 3 ust. 3 załącznika do zalecenia Komisji z dnia 6 maja 2003 r. dotyczącego definicji mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw<sup>(56)</sup>,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

#### Artykuł 1

Dwie umowy zgłoszone przez Królestwo Hiszpanii w dniu 15 kwietnia 2009 r., zawarte w dniu 15 grudnia 2006 r. między Diputación Foral de Bizkaia i BIZKAILUR S.A., z jednej strony, a Habidite Technologies País Vasco S.A. i grupą AFER, z drugiej strony, obejmują pomoc państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu.

<sup>(55)</sup> Zob. przypis 35 powyżej.

<sup>(56)</sup> Dz.U. L 124 z 20.5.2003, s. 36.

#### Artykuł 2

Pomoc związana ze zgłoszonymi umowami jest niezgodna z prawem, ponieważ została przyznana z naruszeniem obowiązku uprzedniego zgłoszenia ustanowionego w art. 108 ust. 3 Traktatu.

#### Artykuł 3

Pomoc związana z umową o gruntach obejmuje:

- a) odsetki, z których zrezygnowały Diputación i BIZKAILUR, od pożyczki składającej się na faktyczne koszty poniesione z tytułu zakupu gruntów, do spłaty po czteroletnim okresie karencji w czterech równych rocznych ratach wynoszących po 25 %, bez oprocentowania. Ekwiwalent dotacji netto takiej nieoprocentowanej pożyczki wyniósłby 13,41 % faktycznych kosztów poniesionych przez BIZKAILUR z tytułu zakupu gruntów na ten projekt, na podstawie części drugiej art. 1 ppkt (ii) umowy o gruntach;
- b) całkowite faktyczne koszty, jakie spółka BIZKAILUR poniosłaby z tytułu przystosowania do celów przemysłowych gruntów, które miały zostać nabyte na realizację tego projektu, o powierzchni wynoszącej co najmniej 101 430 m<sup>2</sup>, zgodnie z częścią drugą art. 1 ppkt (iii) umowy o gruntach.

#### Artykuł 4

Pomoc związana z umową o nieruchomościach składa się z zysku, jaki Habidite i grupa AFER osiągnęłyby ze sprzedaży 1 500 mieszkań zamówionych przez Diputación Foral de Bizkaia oraz BIZKAILUR S.A. w ramach przedmiotowej umowy.

Zysk ten definiuje się jako różnicę między ceną uzyskaną przez Habidite od BIZKAILUR na podstawie art. A lit. e) tej umowy a kosztami własnymi Habidite poniesionymi w związku z budową wspomnianych 1 500 mieszkań.

#### Artykuł 5

Pomoc związana z umową o gruntach jest zgodna z Traktatem na podstawie wytycznych z 1998 r. w sprawie krajowej pomocy regionalnej i wielosektorowych zasad ramowych z 2002 r. dotyczących pomocy regionalnej na rzecz dużych projektów inwestycyjnych do dopuszczalnej wysokości 10,5 mln EUR. Pomoc przewyższająca ten pułap jest niezgodna z Traktatem.

#### Artykuł 6

Pomoc związana z umową o nieruchomościach jest niezgodna z Traktatem na podstawie pkt 4.15 wytycznych z 1998 r. w sprawie krajowej pomocy regionalnej, ponieważ stanowi pomoc operacyjną.

#### Artykuł 7

Niniejsza decyzja skierowana jest do Królestwa Hiszpanii.

Sporządzono w Brukseli dnia 27 czerwca 2012 r.

W imieniu Komisji  
Joaquín ALMUNIA  
Wiceprzewodniczący