

III

(Inne akty)

EUROPEJSKI OBSZAR GOSPODARCZY

DECYZJA URZĘDU NADZORU EFTA

NR 081/17/COL

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

o zamknięciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie domniemanej pomocy państwa udzielonej poprzez dzierżawę gruntów i wynajem nieruchomości w rejonie Gufunes (Islandia) [2017/1911]

URZĄD NADZORU EFTA („Urząd”),

uwzględniając:

Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym („Porozumienie EOG”), w szczególności jego art. 61 oraz protokół 26 do tego porozumienia,

Porozumienie między państwami EFTA w sprawie ustanowienia Urzędu Nadzoru i Trybunału Sprawiedliwości („porozumienie o nadzorze i Trybunale”), w szczególności jego art. 24,

protokół 3 do porozumienia o nadzorze i Trybunale („protokół 3”), w szczególności jego art. 1 w części I oraz art. 7 ust. 2 i art. 13 w części II, oraz

po wezwaniu zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z przywołanymi artykułami ⁽¹⁾ i uwzględniając otrzymane odpowiedzi,

a także mając na uwadze, co następuje:

I. FAKTY

1. PROCEDURA

- (1) W e-mailu z dnia 2 kwietnia 2014 r. Gámabjónustan hf. („skarżący”) wniósł do Urzędu skargę dotyczącą rzekomego udzielenia przez miasto Reykjavík („miasto”) niezgodnej z prawem pomocy państwa poprzez wynajem nieruchomości i dzierżawę gruntów w rejonie Gufunes w Reykjavíku (Islandia) przedsiębiorstwu Íslenska Gámafélagið („ÍG”) po stawce, która jest rzekomo niższa niż cena rynkowa ⁽²⁾.
- (2) W następstwie badania wstępnego Urząd przyjął w dniu 30 czerwca 2015 r. decyzję nr 261/15/COL o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie domniemanej pomocy. Władze islandzkie odpowiedziały na decyzję Urzędu pismem z dnia 1 października 2015 r. ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Decyzja nr 261/15/COL o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie potencjalnej pomocy państwa udzielonej poprzez dzierżawę gruntów i wynajem nieruchomości w rejonie Gufunes, opublikowana w Dz.U. C 316 z 24.9.2015, s. 22 i Suplemencie EOG nr 57 z 24.9.2015, s. 21.

⁽²⁾ Dokumenty nr 704341–704343.

⁽³⁾ Dokument nr 774957.

- (3) W dniu 24 września 2015 r. decyzja Urzędu o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego została opublikowana w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* i Suplemencie EOG, po czym zainteresowane strony mogły w terminie jednego miesiąca zgłaszać uwagi dotyczące wstępnych opinii Urzędu ⁽¹⁾.
- (4) Po uzyskaniu jednotygodniowego przedłużenia terminu przedsiębiorstwo ÍG przedłożyło uwagi w piśmie z dnia 29 października 2015 r. ⁽²⁾. Urząd nie otrzymał żadnych innych uwag. Po upływie jednomiesięcznego terminu na zgłaszanie uwag Urząd otrzymał od skarżącego e-mail z dnia 25 listopada 2015 r. z informacjami o rynku ⁽³⁾. Pismem z dnia 26 listopada 2015 r. ⁽⁴⁾ Urząd przesłał uwagi i informacje o rynku władzom islandzkim, które uzyskały możliwość odpowiedzi na nie. Władze islandzkie przekazały odpowiedź w piśmie z dnia 5 stycznia 2016 r. ⁽⁵⁾. Sprawę omówiono również podczas spotkania przedstawicieli władz islandzkich i Urzędu, które odbyło się w dniu 12 lutego 2016 r. w Reykjavíku.
- (5) Wreszcie Urząd otrzymał dodatkowe informacje dotyczące zmian w rejonie Gufunes, które przekazał skarżący w e-mailach z dnia 21 maja 2016 r., ⁽⁶⁾ z dnia 27 maja 2016 r. ⁽⁷⁾ i z dnia 15 grudnia 2016 r. ⁽⁸⁾.

2. OPIS ŚRODKA

2.1. REJON GUFUNES

- (6) Rejon Gufunes znajduje się w dzielnicy Grafarvogur w Reykjavíku (Islandia). Do 2001 r. w rejonie tym działała fabryka nawozów – Áburðarverksmiðjan. W 2002 r. fundusz planowania miasta Reykjavík (Skipulagssjóður Reykjavíkur – „SR”) zakupił fabrykę i otaczający teren od akcjonariuszy Áburðarverksmiðjan (na podstawie „umowy kupna”). Zdaniem władz islandzkich planowano wówczas usunięcie wszystkich budynków i obiektów z tego rejonu. W 2007 r. SR został rozwiązany i powołano nowy fundusz, Eignasjóður, który przejął aktywa i zadania SR.
- (7) Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Reykjavík na lata 2001–2024 rejon Gufunes jest przeznaczony do celów mieszkalnych, a nie do działalności przemysłowej ⁽⁹⁾. Dodatkowo rejon ten jest przeznaczony pod budowę autostrady Sundabraut, łączącej Laugarnes i Gufunes. Ponadto zgodnie z planem komunalnym miasta Reykjavík na lata 2010–2030 rejon przemysłowy Gufunes ulega regresowi, a w przyszłości przewidziano mieszany obszar miejski obejmujący jednostki mieszkalne i czystą działalność handlową ⁽¹⁰⁾. W żadnym z planów nie przewidziano, że w przyszłości w przedmiotowym rejonie będzie nadal zlokalizowana działalność przemysłowa.

2.2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY MIASTEM REYKJAVÍK A ÍSLENSKA GÁMAFÉLAGIÐ W SPRAWIE DZIERŻAWY GRUNTÓW I WYNAJMU NIERUCHOMOŚCI W REJONIE GUFUNES

- (8) W lutym 2002 r., w momencie zakupu przez SR gruntów i nieruchomości w rejonie Gufunes rejon ten zajmowało kilku najemców (głównie przedsiębiorcy budowlani i deweloperzy). W tym czasie ÍG miał umowę dzierżawy z Áburðarverksmiðjan, która została zawarta w dniu 29 października 1999 r. („umowa z 1999 r.”). W umowie z 1999 r. określono miesięczną cenę wynajmu w wysokości 159 240 ISK, w oparciu o cenę za metr kwadratowy ⁽¹¹⁾. Przedsiębiorstwo ÍG wykorzystywało te grunty do działalności związanej z gospodarowaniem odpadami. Zgodnie z umową kupna SR przejął od Áburðarverksmiðjan wszystkie zobowiązania i prawa wynikające z obowiązujących umów dzierżawy, w tym umowy z 1999 r. z ÍG.
- (9) Zdaniem miasta w rejonie Gufunes panował ciągły ruch i trudno było nim zarządzać. Ponadto budynki i obiekty były w złym stanie, niektórzy najemcy nie płacili czynszu i nagromadzono duże ilości złomu, na przykład złomowanych samochodów. Dla miasta było zatem jasne, że aby wypełniać swoją rolę właściciela gruntów, musiałoby zatrudnić pracowników do całodobowego nadzorowania tego rejonu.

⁽¹⁾ Decyzja nr 261/15/COL o wszczęciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie potencjalnej pomocy państwa udzielonej poprzez dzierżawę gruntów i wynajem nieruchomości w rejonie Gufunes, opublikowana w Dz.U. C 316 z 24.9.2015, s. 22 i Suplemencie EOG nr 57 z 24.9.2015, s. 21.

⁽²⁾ Dokument nr 778453.

⁽³⁾ Dokument nr 781877.

⁽⁴⁾ Dokument nr 781927.

⁽⁵⁾ Dokument nr 786716.

⁽⁶⁾ Dokument nr 805588.

⁽⁷⁾ Dokument nr 806264.

⁽⁸⁾ Dokument nr 831665.

⁽⁹⁾ Dostępny w internecie pod adresem: <http://skipulagssja.skipbygg.is/skipulagssja/> Zob. Również http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08_grafarvogur.pdf

⁽¹⁰⁾ Ibid.

⁽¹¹⁾ Dokument nr 716986, s. 17.

- (10) W takiej sytuacji oddanie tego rejonu w dzierżawę nie zostało uznane za realistyczne. Dlatego postanowiono nie przedłużać obecnych umów dzierżawy, a zamiast tego zawrzeć umowę tylko z jednym podmiotem. W rezultacie SR postanowił negocjować warunki dzierżawy, uporządkowania i nadzoru w odniesieniu do tego rejonu z przedsiębiorstwem ÍG, które w tym czasie było największym pojedynczym najemcą, a poza tym nie zalegało z należnościami za wynajem ⁽¹⁾. Poniżej opisano umowy zawarte między SR a ÍG:
- (i) **W dniu 22 lutego 2005 r.** SR i ÍG zawarły umowę najmu niektórych nieruchomości w rejonie, zastępującą umowę z 1999 r. Całkowitą miesięczną cenę wynajmu ustalono na kwotę 960 000 ISK za powierzchnię całkowitą 4 676 metrów kwadratowych (obejmującą działkę o powierzchni 500 metrów kwadratowych) ⁽²⁾.
 - (ii) **W dniu 14 października 2005 r.** SR i ÍG zawarły umowę („ogólną umowę dzierżawy z 2005 r.”) zastępującą poprzednią umowę z dnia 22 lutego 2005 r., dotyczącą wynajmu, uporządkowania gruntów w rejonie Gufunes i nadzoru nad nimi. Zgodnie z umową spółka ÍG miała obowiązek przeprowadzania wszelkich prac związanych z utrzymaniem i ulepszaniem tej nieruchomości. Ogólna umowa dzierżawy z 2005 r. obowiązywała do dnia 31 grudnia 2009 r. W ogólnej umowie dzierżawy z 2005 r. nie określono, ile metrów kwadratowych nieruchomości wynajmowała spółka ÍG. Załącznik do ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. zawierał jednak wydruk obrazu lotniczego przedstawiający, które części rejonu zostały wynajęte ÍG ⁽³⁾. Władze islandzkie wyjaśniły, że umowa obejmowała powierzchnię około 130 000 metrów kwadratowych. W ogólnej umowie dzierżawy z 2005 r. nie określono ceny płaconej za metr kwadratowy ani wartości zobowiązań ÍG. Całkowitą miesięczną cenę wynajmu ustalono na kwotę 2 000 000 ISK przeliczaną co miesiąc zgodnie ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych ⁽⁴⁾.
 - (iii) **W dniu 29 grudnia 2006 r.** okres obowiązywania ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. został przedłużony, w drodze jej zmiany, do dnia 31 grudnia 2011 r. Przedsiębiorstwo ÍG zostało również zobowiązane do dokonania rozbiórki określonych nieruchomości i usunięcia urządzeń znajdujących się na gruncie. ÍG mogło utrzymywać urządzenia i obiekty usunięte z gruntu na własny koszt ⁽⁵⁾.
 - (iv) **W dniu 21 grudnia 2007 r.** okres obowiązywania ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. został przedłużony, w drodze jej zmiany, do dnia 31 grudnia 2015 r. Właściciel mógł w dowolnym momencie przejąć część lub całość dzierżawionych gruntów, gdyby to było konieczne ze względu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedsiębiorstwo ÍG zobowiązało się również do ponownego podłączenia kanałów sieci elektrycznej, wodociągowej i grzewczej, które wcześniej przestały nadawać się do użytku. Ponadto przedsiębiorstwo ÍG wycofało roszczenie deliktowe wobec miasta ⁽⁶⁾.
 - (v) **W dniu 15 czerwca 2009 r.** okres obowiązywania ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. został przedłużony, w drodze jej zmiany, do dnia 31 grudnia 2018 r. Przedsiębiorstwo ÍG zobowiązało się do utrzymywania terenu i do podniesienia wału przeciwpowodziowego oraz przedłużona została istniejąca dzierżawa przystani dla łodzi należącej do klubu jachtowego Reykjavík. Przedsiębiorstwo ÍG zobowiązało się również do wycofania roszczenia wobec miasta z tytułu kosztów utrzymania ⁽⁷⁾.
- (11) Zdaniem miasta, choć powierzchnia gruntów dzierżawionych przez ÍG wynosi 130 000 m², to tylko 110 000 m² nadaje się do wykorzystywania do celów ÍG. Całkowita zarejestrowana powierzchnia budynków wynosi 24 722 m². Zgodnie z Islandzkim Rejestrem Nieruchomości wartość gruntów będących wcześniej własnością Áburðarverksmiðjan wynosi 211 000 000 ISK. Wartość gruntów dzierżawionych przez ÍG nie została wyceniona, jednak wartość wszystkich gruntów będących wcześniej własnością Áburðarverksmiðjan jest szacowana przez miasto na kwotę około 137 000 000 ISK. Łączna zarejestrowana wartość budynków dzierżawionych przez ÍG wynosi 850 323 512 ISK ⁽⁸⁾.
- (12) Zgodnie z art. 4 ust. 2 islandzkiej ustawy o dochodach komunalnych nr 4/1995 właściciel nieruchomości płaci podatek od majątku, z wyjątkiem przypadków dotyczących dzierżawionych gospodarstw rolnych, dzierżawionych działek lub innych umownych form wykorzystania gruntów, gdy podatek płaci mieszkaniowiec lub użytkownik. Przedmiotowe grunty, budynki i obiekty znajdują się na wyznaczonym obszarze portowym, który należy do Faxaflóahafnir sf. i jest dzierżawiony miastu. Dlatego też miasto płaci podatek od majątku z tytułu dzierżawionych gruntów i nieruchomości wynajmowanych ÍG.
- (13) Pomimo że żadna z umów nie zawiera informacji dotyczących wartości usług świadczonych przez ÍG, miasto sporządziło tabelę z szacunkowymi kosztami ÍG przewidzianymi w ogólnej umowie dzierżawy z 2005 r. i jej późniejszych zmianach (zwanych dalej łącznie „umowami najmu”) od momentu zawarcia ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. do końca okresu dzierżawy w 2018 r. ⁽⁹⁾. Wycena została przeprowadzona przez ekspertów

⁽¹⁾ Dokumenty nr 716985 i 742948.

⁽²⁾ Dokument nr 716986, s. 21.

⁽³⁾ Zob. dokument nr 716985.

⁽⁴⁾ Dokument nr 716986, s. 25.

⁽⁵⁾ Dokument nr 716986, s. 29.

⁽⁶⁾ Dokument nr 716986, s. 31.

⁽⁷⁾ Dokument nr 716986, s. 33.

⁽⁸⁾ Dokument nr 716985.

⁽⁹⁾ Dokument nr 742948.

miasta. Ponadto przekazane informacje zawierają koszt zarówno zakończonych, jak i nieukończonych rozbiórek. Zgodnie z przekazanymi informacjami średni miesięczny koszt ponoszony przez ÍG wynosi 10 815 624 ISK, z uwzględnieniem ceny wynajmu. Miesięczna cena wynajmu stanowi zatem około 25 % całkowitych miesięcznych kosztów ÍG.

- (14) Gdy zawierano umowę dzierżawy z dnia 22 lutego 2005 r., SR nie nałożył na ÍG żadnych zobowiązań. Zobowiązania ÍG zostały wprowadzone ogólną umową dzierżawy z 2005 r. z dnia 14 października 2005 r. i zostały ustalone w świetle planowanych rozbiórek i szacowanych kosztów uporządkowania, usuwania i nadzoru związanych z tym rejonem. Zobowiązania w zakresie uporządkowania i usuwania uznano za znaczące, biorąc pod uwagę stan tego rejonu. Poniżej przedstawiono wycenę kosztów przedsiębiorstwa ÍG na podstawie jego zobowiązań określonych w ogólnej umowie dzierżawy z 2005 r. ⁽¹⁾:

⁽¹⁾ Wszystkie wartości w ISK.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ziemia	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	5 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Alarm przeciwpożarowy	10 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Zobowiązania ogółem	138 393 684	109 393 684	104 893 684	112 593 684	95 394 284	91 594 284	89 394 284	81 894 284	91 494 284	90 494 284	90 494 284	90 494 284	79 894 284
Łącznie w ISK	170 763 999	141 763 999	137 263 999	144 963 999	127 764 599	123 964 599	121 764 599	114 264 599	123 864 599	122 864 599	122 864 599	122 864 599	112 264 599
Średnio miesięcznie	14 230 333	11 813 667	11 438 667	12 080 333	10 647 050	10 330 383	10 147 050	9 522 050	10 322 050	10 238 717	10 238 717	10 238 717	9 355 383
Średnio	10 815 624												

Źródło: Miasto Reykjavík.

2.3. OSTATNIE ZMIANY W REJONIE GUFUNES

- (15) Na początku 2014 r. Rada Miasta Reykjavíku uzgodniła ustanowienie komitetu sterującego celem przedstawienia wizji dla rejonu Gufunes⁽¹⁾. Komitet zaproponował otwarty konkurs na pomysł dotyczący przyszłego planowania dla rejonu Gufunes. Na spotkaniu Rady Miasta Reykjavíku w czerwcu 2015 r. wyrażono zgodę na opublikowanie ogłoszenia o konkursie, w którym zaproszono zainteresowane strony do przedstawienia pomysłów na przyszłą organizację rejonu Gufunes⁽²⁾. W następstwie ogłoszenia miasto otrzymało cztery pomysły. Jedno ze zgłoszeń pochodziło od wytwórni filmowej RVK Studios, która wyraziła zainteresowanie kupnem części budynków w rejonie Gufunes w celu ulokowania branży filmowej w tym rejonie. Budynki, co do których RVK Studios wyraziła chęć zakupu, to niektóre z dawnych nieruchomości należących do Áburðarverksmiðjan, wynajęte przedsiębiorstwu ÍG na podstawie umów najmu.
- (16) Miasto i RVK Studios następnie zleciły dwóm niezależnym agentom nieruchomości wycenę tej przedmiotowej części rejonu Gufunes⁽³⁾. Na posiedzeniu w dniu 18 listopada 2015 r. Rada Miasta zgodziła się na wyznaczenie Biura Zarządzania i Gospodarowania Nieruchomościami do rozpoczęcia negocjacji z RVK Studios na podstawie tych wycen⁽⁴⁾. Ponadto Rada wyznaczyła Biuro do rozpoczęcia negocjacji z ÍG w sprawie opuszczenia terenu i ewentualnego przeniesienia działalności zgodnie z postanowieniami ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r.
- (17) W dniu 19 maja 2016 r. Rada Miasta Reykjavíku wyraziła zgodę na zawarcie umowy z RVK Studios na zakup niektórych nieruchomości w rejonie Gufunes⁽⁵⁾. Miasto ogłosiło następnie, że ÍG przeniesie swoją działalność na nowy teren przemysłowy miasta w Esjumelar⁽⁶⁾. W dniu 20 maja 2016 r. Burmistrz Reykjavíku i Dyrektor Generalny ÍG podpisali umowy dotyczące rozwiązania umów wynajmu i przeniesienia działalności ÍG oraz rozpoczęli budowę nowej siedziby ÍG w Esjumelar. W dniu 27 maja 2016 r. miasto podpisało umowę z RVK Studios dotyczącą sprzedaży niektórych byłych nieruchomości Áburðarverksmiðjan⁽⁷⁾. Wielkość nieruchomości sprzedanych RVK Studios wynosi 8 400 m², a cena zakupu wynosiła 301 650 000 ISK. Miasto przyznało również RVK Studios opcję zakupu obszaru na wschód od budynków o łącznej powierzchni 19 200 m². Za tę opcję RVK Studios będzie płacić 1 000 ISK za m² rocznie.

3. SKARGA

- (18) Zdaniem skarżącego miasto udzieliło przedsiębiorstwu ÍG niezgodnej z prawem pomocy państwa poprzez wynajęcie nieruchomości i dzierżawę gruntów w rejonie Gufunes po cenach niższych od stawek rynkowych. W swojej skardze do Urzędu skarżący stwierdza, że chociaż trudno jest precyzyjnie określić dokładną kwotę pomocy, to cena jest ewidentnie znacznie niższa od rozsądnej ceny rynkowej. Ponieważ ÍG nie płaci normalnej ceny rynkowej, spółka uzyskuje przewagę konkurencyjną. Ponadto zdaniem skarżącego grunty w Gufunes są przedmiotem zainteresowania wielu przedsiębiorstw, które do prowadzenia działalności potrzebują rozległych terenów, na przykład centrów transportowych i przedsiębiorstw magazynowych.
- (19) Skarżący podkreślił, że cenę wynajmu ustalono w ogólnej umowie dzierżawy z 2005 r. na kwotę 2 mln ISK, z uwzględnieniem rocznych podwyżek opartych na wskaźniku cen konsumpcyjnych (podatek od majątku, który nie jest płacony przez ÍG, ale przez właściciela nieruchomości, tj. miasto, wynosi 41 % rocznej kwoty czynszu). Ponadto ÍG ma określone zobowiązania w zakresie utrzymania, które uznaje się za część ceny wynajmu, pomimo że w umowach nie ma przybliżonych kosztów tych zobowiązań. Ponadto w umowach wynajmu nie zabrania się ÍG podnajmowania gruntów osobom trzecim. Skarżący podkreślił, że w umowach najmu nie ujęto wyceny dotyczącej ewentualnych dochodów z podnajmowania części nieruchomości ani nie wskazano, czy miało to wpływ na cenę wynajmu.
- (20) Skarżący zauważa również, że nie jest jasne, jaka jest cena za metr kwadratowy i w jaki sposób ustalono cenę wynajmu. Zdaniem skarżącego rynkowa cena dzierżawy nieruchomości może wynosić 12–41 mln ISK miesięcznie, w zależności od różnych uznanych metod wyceny. Według skarżącego wynajem nieruchomości przedsiębiorstwu ÍG po cenie dużo niższej niż wartość rynkowa jest sprzeczny z zasadami pomocy państwa EOG.

(1) Dokument nr 716985.

(2) Ogłoszenie dostępne na stronie internetowej: <http://www.hugmyndasamkeppni.is/samkeppnir/gufunes-framtidharskipulag>

(3) Dokument nr 786718.

(4) Protokół z posiedzenia Rady Miasta jest dostępny na stronie internetowej: <http://reykjavik.is/fundargerdfundur-nr-5386>

(5) Protokół z posiedzenia Rady Miasta jest dostępny na stronie internetowej: <http://reykjavik.is/fundargerdfundur-nr-5407>

(6) Ogłoszenie dostępne na stronie internetowej: <http://reykjavik.is/frettir/islenska-gamafelagid-flytur-esjumela>

(7) Ogłoszenie dostępne na stronie internetowej: <http://reykjavik.is/frettir/gengid-fra-kaupum-rvk-studios-fasteignum-undir-kvikmyndaver>

4. POWODY WSZCZĘCIA FORMALNEGO POSTĘPOWANIA WYJAŚNIAJĄCEGO

- (21) W decyzji nr 261/15/COL Urząd wstępnie ocenił, czy umowy zawarte między miastem a ÍG dotyczące dzierżawy rejonu Gufunes stanowią pomoc państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG, a jeżeli tak, czy tę pomoc państwa można uznać za zgodną z funkcjonowaniem Porozumienia EOG.
- (22) Po dokonaniu oceny informacji przedłożonych przez władze islandzkie Urząd sformułował wstępny wniosek, że nie można wykluczyć, iż umowy między miastem a ÍG stanowią pomoc państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG. W decyzji nr 261/15/COL wskazano następujące aspekty:
- (i) Państwo, w kontekście art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG, obejmuje wszystkie organy administracji państwowej, począwszy od rządu centralnego do szczebla gminnego. Ponieważ grunty i nieruchomości wynajmowane przedsiębiorstwu ÍG należały do miasta, wszelkie zniżki w cenie wynajmu stanowiłyby transfer zasobów państwowych.
 - (ii) Urząd wyraził wątpliwości co do tego, czy miasto, przy zawieraniu umów z ÍG, działało jak prywatny wynajmujący w porównywalnej sytuacji prawnej i faktycznej. Dlatego też we wstępnej ocenie Urzędu wskazano, że nie można wykluczyć istnienia korzyści ekonomicznej dla przedsiębiorstwa ÍG.
 - (iii) Ponieważ żadne inne przedsiębiorstwa nie miały możliwości negocjowania z miastem dzierżawy gruntów i wynajmu nieruchomości, Urząd wyraził wstępną opinię, że przedmiotowe środki są selektywne.
 - (iv) Wreszcie Urząd podkreślił, że wszelka pomoc przyznana przedsiębiorstwu ÍG, w formie obniżonego czynszu, mogłaby teoretycznie umożliwić przedsiębiorstwu zwiększenie lub przynajmniej utrzymanie działalności w wyniku pomocy. Pomoc mogła więc ograniczyć możliwości przedsiębiorstw mających siedzibę w innych państwach będących umawiającymi się stronami, które mogłyby chcieć konkurować z ÍG na islandzkim rynku zbierania odpadów. Pomoc ta mogła zatem zakłócić konkurencję i wyrzucić wpływ na wymianę handlową w ramach EOG.
- (23) Zdaniem Urzędu konieczne były dalsze dowody w celu ustalenia, czy warunki umów najmu można uznać za zgodne z funkcjonowaniem Porozumienia EOG.
- (24) Wskutek tego Urząd miał wątpliwości, czy umowy najmu między miastem a ÍG stanowią pomoc państwa, a jeśli tak, to czy można je uznać za zgodne z funkcjonowaniem Porozumienia EOG na podstawie jego art. 61 ust. 3 lit. c).

5. UWAGI MIASTA DOTYCZĄCE DECYZJI O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA

- (25) Zdaniem miasta umowy z ÍG nie obejmują pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG, ponieważ przedsiębiorstwo ÍG nie uzyskało korzyści.
- (26) Według miasta umowy z dnia 22 lutego 2005 r. i 14 października 2005 r. zostały zawarte na normalnych warunkach rynkowych, ponieważ cena wynajmu była oparta na cenie wynajmu ustalonej w wyniku otwartego ogłoszenia pod koniec 2003 r. i była zgodna z analizami/wycenami wykonanymi przez ekspertów miasta.
- (27) Miasto nie zgadza się, że metody przedstawione przez skarżącego są odpowiednie do określenia rynkowej ceny wynajmu. Miasto dokonuje natomiast porównania z czynszem za inną nieruchomość, tj. starą cementownię państwową przy Sævarhöfði 31, która znajduje się na terenie przemysłowym podobnym do Gufunes.
- (28) W 2014 r. miasto zakupiło nieruchomość przy Sævarhöfði 31. W 2013 r. Centralny Urząd Zamówień Publicznych (*Ríkiskaup*), działający w imieniu państwa islandzkiego, zamieścił ogłoszenie o wynajmie nieruchomości. Gdy miasto zakupiło nieruchomość, zobowiązało się do przyjęcia najwyższej oferty zgodnej z ogłoszeniem. Centralny Urząd Zamówień Publicznych otrzymał cztery oferty, z których najwyższa opiewała na 420 000 ISK miesięcznie, bez jakichkolwiek szczególnych usług lub zobowiązań najemcy. Wycena nieruchomości przy Sævarhöfði 31 wynosi 293 028 000 ISK. Dlatego najwyższa oferta wynajmu w ujęciu odsetka wyceny nieruchomości wynosi 0,147 %. Dla porównania cena wynajmu na podstawie ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. zawartej z ÍG wynosi 0,320 % wyceny nieruchomości w Gufunes. Miasto podkreśla, że cena wynajmu nieruchomości przy Sævarhöfði 31 została ustalona w wyniku otwartego ogłoszenia i rzetelnie odzwierciedla wartość rynkową terenów przemysłowych w mieście przy uwzględnieniu normalnych warunków rynkowych. Powyższe porównanie pokazuje, że ceny wynajmu płaconej przez ÍG nie można uznać za niższą od wartości rynkowej terenów przemysłowych w mieście, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że cena wynajmu nieruchomości przy Sævarhöfði 31 nie uwzględniała czynników mających wpływ na cenę wynajmu dla rejonu Gufunes.

- (29) Zdaniem miasta fakt, że inne podmioty były w późniejszym czasie zainteresowane tym terenem, ma niewielkie znaczenie przy ocenie popytu na ten teren w momencie zawarcia ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r., tj. w październiku 2005 r. W tym czasie oddanie tego rejonu w dzierżawę nie zostało uznane za realistyczne. Przedsiębiorstwo IG ponosiło wszystkie koszty związane z uporządkowaniem terenu i doprowadzeniem budynków do odpowiedniego stanu. Ponadto inne podmioty nie wykazały zainteresowania, gdy w 2003 r. zamieszczono ogłoszenie o dzierżawie tego terenu. Należy zatem założyć, że późniejsze zainteresowanie jest związane ze stanem rejonu po przejściu zarządzania terenem przez IG.
- (30) Zdaniem miasta najwyższa cena nie jest jedynym czynnikiem, jaki Urząd powinien wziąć pod uwagę przy zastosowaniu testu prywatnego inwestora. Istotne jest natomiast pytanie, czy prywatny inwestor zawarłby przedmiotową transakcję na tych samych warunkach ⁽¹⁾. Ponadto porównania zachowań inwestora publicznego i prywatnego należy dokonywać w odniesieniu do podejścia, jakie miałby prywatny inwestor w momencie dokonania przedmiotowej transakcji, z uwzględnieniem dostępnych informacji i przewidywalnego rozwoju sytuacji w tym czasie.
- (31) Gdy zawierano umowy między miastem a IG, warunki rynkowe nie były normalne, ponieważ nie było aktywnego rynku nieruchomości przemysłowych tego rodzaju i w tym stanie. Dlatego też zdaniem miasta normalne warunki rynkowe należy oceniać z obiektywnej i sprawdzalnej perspektywy istniejącej w tamtym czasie. W związku z powyższym miasto uważa, że informacje takie znajdują się w dokumentach, które miasto Reykjavík przedłożyło w tej sprawie. Ponadto jeśli można wykazać normalne warunki rynkowe dla tego rodzaju terenów przemysłowych, przykład uzyskanej w 2014 r. ceny wynajmu za dawną cementownię przy Sævarhöfði 31 pokazuje wartość rynkową dla takich terenów przemysłowych jak Gufunes.
- (32) Według miasta zobowiązań nałożonych na IG na mocy umów najmu nie można porównywać ze zobowiązaniami będącymi przedmiotem sporu w sprawie *Haslemoen Leir* ⁽²⁾. Sporne w tej sprawie zobowiązanie obniżające cenę dotyczyło ewentualnej straty przedsiębiorstwa Haslemoen AS polegającej na tym, że przedsiębiorstwo to nie mogłoby wynajmować danego budynku. Zobowiązania nałożone na IG dotyczyły jednak prac związanych z utrzymaniem i ulepszeniami nieruchomości, rozbiórką, ponownym podłączenia kanałów sieci elektrycznej, wodociągowej i grzewczej oraz innych konstrukcji na tym terenie. Koszty powyższych zobowiązań zostały wycenione przez ekspertów miasta w oparciu o wyniki ostatnich przetargów na podobne przedsięwzięcia. Pomimo braku dokumentacji potwierdzającej dokładne gospodarcze skutki usług powierzonych IG oraz niepewności w zakresie zagospodarowania przestrzennego Urząd musi przyjąć, że zobowiązania te miały wpływ na obniżenie ceny wynajmu. Zdaniem miasta nieuzasadnione byłoby nieuwzględnienie skutków powyższych zobowiązań, zwłaszcza że rzeczywiste koszty poniesione przez IG z tytułu tych zobowiązań są zgodne z szacunkami.
- (33) Zdaniem miasta działało ono jak prywatny inwestor i uwzględniło kwestie dotyczące zagospodarowania przestrzennego podczas zawierania umów najmu z IG. Miasto zawarło w nich klauzule rodzące nadmierne obciążenia i klauzule umożliwiające rozwiązanie umowy w krótkim terminie, aby mieć możliwość uporządkowania terenu w krótkim czasie, w sytuacji i momencie gdyby państwo wyraziło zgodę na rozpoczęcie budowy autostrady Sundabraut. SR dokładnie znał nieruchomości i rejon, a także był w stanie dokonać obiektywnej oceny, czy stan terenu jest odpowiedni pod wynajem na rynku. Prywatny inwestor zawsze zwracałby uwagę na plany zagospodarowania przestrzennego, podejmując decyzje dotyczące użytkowania działki i nieruchomości.
- (34) W świetle powyższych rozważań miasto utrzymuje, że umowy najmu z IG są zgodne z testem prywatnego inwestora.

6. UWAGI PRZEDSIĘBIORSTWA IG

- (35) Według przedsiębiorstwa IG duża powierzchnia przedmiotowych gruntów przynosi mu, jako najemcy, bardzo ograniczone korzyści, a jedynie powoduje, że zobowiązania związane z utrzymaniem i nadzorem są bardziej uciążliwe i kosztowane. Co więcej, mimo że budynki mają dużo metrów kwadratowych, są w bardzo złym stanie. IG podkreśla, że w istocie budynki zostały zakupione w celu ich wyburzenia. Planowano całkowitą rozbiórkę i przewidywano, że w tym miejscu będzie obszar mieszkalny i autostrada. Dlatego też wszelkie obliczenia w oparciu o metry kwadratowe lub wielkość gruntów nie mają znaczenia dla ustalenia rynkowej ceny wynajmu tego rejonu.
- (36) W 2003 r. SR wykorzystywał rejon i budynki w Gufunes jako lokum dla różnych osób i przedsiębiorstw, którym SR nakazał opuszczenie innych obszarów w mieście. Rozwiązanie to wkrótce stało się problematyczne dla SR z logistycznego punktu widzenia, stąd SR zaoferował przedsiębiorstwu IG wynajęcie całego rejonu w celu uporządkowania terenu. IG było na początku bardzo niechętnie przyjęciu tego zadania, ponieważ przedmiotowy rejon stwarzał szereg problemów, na przykład trudni najemcy, nagromadzenie złomowanych samochodów i odpadów przemysłowych.

⁽¹⁾ Wyrok w sprawach T-228/99 i T-233/99 Westdeutsche Landesbank Girozentrale przeciwko Komisji, EU:T.2003:57.

⁽²⁾ Zob. decyzja Urzędu nr 90/12/COL z 15.3.2012 r. w sprawie sprzedaży niektórych budynków wewnętrznego obozu w Haslemoen Leir, dostępna na stronie internetowej: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/90-12-COL.pdf>, pkt 81.

- (37) W ciągu ostatnich 10 lat przedsiębiorstwo ÍG wydawało średnio 16,5 mln ISK miesięcznie tytułem kosztów utrzymania i innych kosztów, które normalnie powinien ponosić wynajmujący. Koszty te należy uwzględnić przy ocenie wartości rynkowej wynajmu.
- (38) Według ÍG stan budynków w rejonie Gufunes jest fatalny, pomimo środków wydanych na remonty. Prawie każdy budynek przecieka, a większość dachów budynków jest uszkodzona i nie nadaje się do użytkowania. Co więcej, oprócz okien w budynku biurowym prawie wszystkie okna są uszkodzone i nie nadają się do użytkowania, wiele podłóg budynków znajduje się w stanie zagrażającym bezpieczeństwu, w niektórych miejscach są dziury, a schody nie spełniają ustawowych warunków. Dodatkowo w większości budynków nie ma wody, toalet, a instalacja elektryczna nie spełnia ustawowych wymogów.
- (39) Ponadto przedsiębiorstwo ÍG przez większość okresu wynajmu liczyło się z faktem, że miasto mogło zażądać zwrotu gruntów w krótkim terminie. Krótki termin rozwiązania umowy wynoszący 18 miesięcy i obowiązek zwrotu części gruntów na żądanie z zaledwie dwunastomiesięcznym wypowiedzeniem stanowiły wadę w prowadzeniu takiej działalności gospodarczej jak unieszkodliwianie odpadów, która wymaga użycia ciężkich maszyn i urządzeń.
- (40) Zdaniem ÍG późniejsze zainteresowanie skarżącego ma ograniczone znaczenie przy ocenie popytu na przedmiotowy teren w momencie zawierania ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. Sytuacja w 2005 r. była taka, że w tym czasie oddanie tego rejonu w dzierżawę nie było uznawane za realistyczne. Od tego czasu przedsiębiorstwo ÍG wydało znaczne środki na renowację, uporządkowanie i utrzymanie terenu. Należy zatem założyć, że późniejsze zainteresowanie jest związane ze stanem rejonu po przejęciu zarządzania terenem przez ÍG.
- (41) Wreszcie przedsiębiorstwo ÍG przedłożyło niezależną wycenę wynajmu z dnia 15 października 2015 r. pochodzącą od 101 Reykjavík Fasteignasala ⁽¹⁾. W wycenie wynajmu określono szacunkową wartość ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. w październiku 2005 r. w oparciu o wartość i stan poszczególnych nieruchomości. Rzeczoznawca ocenia, że całkowita miesięczna wartość wynajmu nieruchomości i dzierżawy terenu wynosi 1 870 000 ISK.

II. OCENA

1. ISTNIENIE POMOCY PAŃSTWA

- (42) Art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG stanowi:

„Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszego Porozumienia, wszelka pomoc przyznawana przez państwa członkowskie WE, państwa EFTA lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna z funkcjonowaniem niniejszego Porozumienia w zakresie, w jakim wpływa na handel między umawiającymi się stronami”.

- (43) Oznacza to, że środek stanowi pomoc państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG, jeżeli następujące warunki są spełnione łącznie: środek pomocy: (i) jest przyznany przez państwo lub przy użyciu zasobów państwowych; (ii) przynosi beneficjentowi pomocy selektywną korzyść ekonomiczną; (iii) może wpływać na handel między umawiającymi się stronami i może zakłócać konkurencję.

1.1. BRAK KORZYŚCI

1.1.1. Informacje ogólne

- (44) W dalszej części Urząd przedstawia swoje uzasadnienie, dlaczego doszedł do wniosku, że umowy najmu nie przynoszą przedsiębiorstwu ÍG korzyści w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG.
- (45) Korzyść w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG oznacza korzyść ekonomiczną, której dane przedsiębiorstwo nie uzyskaloby w normalnych warunkach rynkowych, tj. bez interwencji państwa, przez co znajduje się ono w sytuacji korzystniejszej niż jego konkurenci ⁽²⁾. Jeśli transakcja zostałaby przeprowadzona na korzystnych warunkach, w tym sensie, że spółka ÍG płaciłaby czynsz w wysokości poniżej ceny rynkowej, spółka ta uzyskiwałaby korzyść w rozumieniu zasad pomocy państwa.

⁽¹⁾ Dokument nr 778453.

⁽²⁾ Wyrok w sprawie C-39/94 SFEI i inni, ECLI:EU:C:1996:285, pkt 60, oraz wyrok w sprawie C-342/96 Hiszpania przeciwko Komisji, ECLI:EU:C:1999:210, pkt 41.

- (46) Aby zbadać tę kwestię, Urząd stosuje test prywatnego inwestora, w ramach którego postępowanie państw lub organów sektora publicznego w przypadku sprzedaży lub dzierżawy aktywów jest porównywane z postępowaniem prywatnych inwestorów ⁽¹⁾.
- (47) Celem testu prywatnego inwestora jest ocena, czy państwo przyznało przedsiębiorstwu korzyść, nie postępując jak prywatny inwestor w odniesieniu do określonej transakcji, na przykład sprzedaży lub dzierżawy aktywów ⁽²⁾. Organ sektora publicznego musi zignorować cele polityki publicznej, a zamiast tego skupić się na pojedynczym celu polegającym na uzyskaniu rynkowej stopy zwrotu lub zysku ze swoich inwestycji oraz ceny rynkowej z tytułu sprzedaży lub dzierżawy aktywów ⁽³⁾. Urząd podkreśla jednak, że ocena ta zwykle musi uwzględniać wszelkie specjalne prawa lub zobowiązania związane z przedmiotowym składnikiem aktywów, w szczególności prawa i zobowiązania mogące wpłynąć na wartość rynkową.
- (48) Zgodność z warunkami rynkowymi oraz zgodność uzgodnionej ceny transakcji z ceną rynkową można ustalić za pomocą określonych wskaźników zastępczych. Zorganizowanie otwartej, przejrzystej i bezwarunkowej procedury przetargowej jest na ogół właściwym środkiem gwarantującym, że sprzedaż lub dzierżawa aktywów przez organy krajowe jest zgodna z testem prywatnego inwestora oraz że za przedmiotowe towary i usługi zapłacono cenę odpowiadającą godziwej wartości rynkowej. Nie oznacza to jednak automatycznie, że brak dobrze zorganizowanej procedury przetargowej lub ewentualna nieprawidłowość w takiej procedurze uzasadnia domniemanie pomocy państwa. Urząd może także polegać na innych wskaźnikach zastępczych, w tym wycenach ekspertów.

1.1.2. Brak przetargu konkurencyjnego

- (49) W świetle powyższego Urząd musi przede wszystkim zbadać, czy miasto przeprowadziło procedurę przetargową, odpowiednią i dobrze przygotowaną do ustalenia ceny rynkowej ⁽⁴⁾. W tym przypadku potwierdzono jednak, że w odniesieniu do przedmiotowego rejonu nie przeprowadzono żadnego przetargu publicznego. Ponadto nie przeprowadzono niezależnej wyceny przed zawarciem ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r.
- (50) Miasto podkreśliło jednak, że podczas ustalania ceny najmu w ogólnej umowie dzierżawy z 2005 r. z IG uwzględniono różne istniejące umowy najmu w tym rejonie, które zostały zawarte w wyniku otwartych ogłoszeń w islandzkich mediach w 2003 r. Urząd uważa natomiast, że ogłoszenia te były jedynie zaproszeniami do wyrażenia zainteresowania i nie stanowiły otwartego przetargu konkurencyjnego. Co więcej nie dotyczyły oferty dzierżawy całego terenu jednemu najemcy, ale poszczególnych nieruchomości na tym terenie.
- (51) Urząd stwierdza zatem, że ta procedura zamieszczania ogłoszeń nie spełnia wymogów testu prywatnego inwestora. W związku z tym procedura ta nie może stanowić wiarygodnego wskaźnika zastępczego do ustalenia ceny rynkowej przedmiotowego prawa dzierżawy.

1.1.3. Dokonana przez eksperta wycena wartości wynajmu

- (52) Jak stwierdzono powyżej, brak odpowiedniego procesu przetargowego nie wyklucza możliwości zastosowania przez Urząd testu prywatnego inwestora. Urząd musi jednak zbadać istotę przedmiotowej transakcji, a w szczególności porównać uzgodnioną cenę z ceną rynkową. W tym celu Urząd zazwyczaj odnosi się do niezależnej wyceny eksperta jako wskaźnika zastępczego dotyczącego ceny rynkowej. Najlepiej, aby wycena taka była przygotowana w czasie transakcji. Urząd może jednak oprzeć swoją ocenę również na wycenie *ex post* ⁽⁵⁾.
- (53) Miasto stwierdziło, że istnieje kilka kwestii mających wpływ na rynkową cenę wynajmu w rejonie Gufunes. Po pierwsze budynki i obiekty były w złym stanie, niektórzy najemcy nie płacili czynszu oraz nagromadzono złom, który wymagał uprzątnięcia. Po drugie panowała niepewność dotycząca planów zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Gufunes. Zgodnie z wcześniejszymi i obecnymi planami komunalnymi działalność

⁽¹⁾ W sprawie stosowania testu prywatnego inwestora zob. sprawa E-12/11 *Asker Brygge* [2012] EFTA Ct. Rep. 536 i wyrok w sprawach C-214/12 P, C-215/12 P i C-223/12 P *Land Burgenland* i inni przeciwko Komisji, EU:C:2013:682. Sprawy te dotyczą sprzedaży pełnego prawa własności do gruntów. Stanowią one jednak również wytyczne dotyczące sprzedaży innych praw do gruntów, w tym prawa dzierżawy w przedmiotowej sprawie.

⁽²⁾ Zob. wytyczne Urzędu dotyczące pojęcia pomocy państwa, o której mowa w art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG, pkt 133. Dostępne na stronie internetowej: <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/EFTA-Surveillance-Auhtority-Guidelines-on-the-notion-of-State-aid.pdf>

⁽³⁾ Wyrok w sprawach C-214/12 P, C-215/12 P i C-223/12 P *Land Burgenland* i inni przeciwko Komisji, EU:C:2013:682.

⁽⁴⁾ Decyzja Urzędu Nadzoru EFTA nr 61/16/COL o zamknięciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie ewentualnej pomocy państwa w formie dzierżawy światłowodów eksploatowanego uprzednio w imieniu NATO, jeszcze nie opublikowana, dostępna na stronie internetowej: <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/061-16-COL.pdf>, pkt 80.

⁽⁵⁾ Sprawa E-12/11 *Asker Brygge* [2012] EFTA Ct. Rep. 536, pkt 81 oraz decyzja Urzędu Nadzoru EFTA nr 61/16/COL o zamknięciu formalnego postępowania wyjaśniającego w sprawie ewentualnej pomocy państwa w formie dzierżawy światłowodów eksploatowanego uprzednio w imieniu NATO, jeszcze nie opublikowana, pkt 88.

przemysłowa w tym rejonie jest wygaszana i dlatego miasto nie jest w stanie zawrzeć długoterminowej umowy wynajmu nieruchomości. Po trzecie przedsiębiorstwo ÍG ma obowiązek zwrotu części gruntów na żądanie z dwunastomiesięcznym wypowiedzeniem, a okres wypowiedzenia dla całego obszaru, w tym budynków, wynosił zaledwie 18 miesięcy.

- (54) Jak zauważono wcześniej, miasto zleciło dwóm niezależnym agentom nieruchomości wycenę wartości nieruchomości i praw dzierżawy, gdy prowadziło negocjacje z RVK Studios w sprawie sprzedaży budynków w rejonie Gufunes. Pomimo że te niezależne wyceny nie dotyczą bezpośrednio rynkowej ceny wynajmu nieruchomości, faktycznie potwierdzają zły stan nieruchomości i ich wartość rynkową. Obaj niezależni rzeczoznawcy podkreślają, że budynki przeciekają, są niewystarczająco izolowane, zawierają znaczne ilości odpadów przemysłowych z czasów, gdy grunty były zajmowane przez firmę nawozową, i są ogólnie zaniedbane. Dodatkowo niektóre budynki zawierają azbest, a inne muszą zostać wyburzone.
- (55) Jak zauważono wcześniej, miasto przedstawiło również porównanie z podobną nieruchomością przemysłową położoną przy Sævarhöfði 31. Centralny Urząd Zamówień Publicznych zamieścił ogłoszenie o wynajmie nieruchomości i przyjęło najwyższą z czterech ofert, opiewającą na 420 000 ISK miesięcznie. Ta umowa najmu nie zawierała żadnych szczególnych usług czy zobowiązań, które miałby wykonać dzierżawca. Najwyższa oferta wynajmu w ujęciu odsetka wyceny nieruchomości wynosi 0,147 %, natomiast cena wynajmu wynikająca z ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. z ÍG stanowi 0,320 % wyceny nieruchomości w rejonie Gufunes.
- (56) Ponadto przedsiębiorstwo 101 Reykjavík Fasteignasala przeprowadziło niezależną wycenę ogólnej umowy dzierżawy z 2005 r. ⁽¹⁾. Wycenę sporządzono na dzień 15 października 2015 r. Bazuje ona na wartości i stanie poszczególnych nieruchomości, które zostały poddane indywidualnej ocenie i kontroli. Wycena dotyczy stanu nieruchomości i terenu w momencie zawarcia ogólnej umowy dzierżawy w 2005 r., a także panujących wówczas warunków rynkowych. Zgodnie z wnioskami sformułowanymi przez tego rzeczoznawcę całkowita miesięczna wartość wynajmu nieruchomości w październiku 2005 r. wynosiła 1 870 000 ISK. Natomiast zgodnie z ogólną umową dzierżawy z 2005 r. miesięczna cena wynajmu dla przedsiębiorstwa ÍG została ustalona na kwotę 2 000 000 ISK, przeliczaną co miesiąc z uwzględnieniem wskaźnika cen konsumpcyjnych ⁽²⁾. Cena płacona co miesiąc przez ÍG jest zatem wyższa niż rynkowa cena wynajmu wynikająca z powyższej wyceny eksperta.
- (57) Uwzględniwszy wszystkie powyższe kwestie, Urząd uważa, że ogólna umowa dzierżawy z 2005 r. nie została zawarta poniżej ceny rynkowej.
- (58) Urząd podkreśla wreszcie, że ani porównanie z nieruchomością położoną przy Sævarhöfði 31, ani wycena sporządzona przez 101 Reykjavík Fasteignasala nie uwzględniają szczególnych zobowiązań zawartych w umowach najmu, w szczególności krótkiego okresu wypowiedzenia (na który się obecnie powołano) oraz różnych zobowiązań w zakresie utrzymania. Trudno jest ilościowo określić finansowe skutki tych zobowiązań w odniesieniu do ceny wynajmu. W swojej istocie przynoszą one korzyści miastu kosztem przedsiębiorstwa ÍG, co dodatkowo potwierdza wniosek Urzędu, że ogólna umowa dzierżawy z 2005 r. została zawarta na warunkach rynkowych.
- (59) Wobec powyższego Urząd stwierdza, że przedsiębiorstwo ÍG nie uzyskało z umów wynajmu korzyści gospodarczej.

2. WNIOSEK

- (60) Na podstawie powyższej oceny Urząd stwierdza, że umowy najmu zawarte między miastem a przedsiębiorstwem ÍG w odniesieniu do dzierżawy rejonu Gufunes nie stanowią pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG,

PRZYMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Umowy najmu zawarte między miastem Reykjavík a Íslenska Gámafélagið w odniesieniu do dzierżawy rejonu Gufunes nie stanowią pomocy państwa w rozumieniu art. 61 ust. 1 Porozumienia EOG. Formalne postępowanie zostaje niniejszym zamknięte.

⁽¹⁾ Dokument nr 778453.

⁽²⁾ Dokument nr 716986, s. 25.

Artykuł 2

Niniejsza decyzja skierowana jest do Islandii.

Artykuł 3

Jedynie wersja niniejszej decyzji w języku angielskim jest autentyczna.

Sporządzono w Brukseli dnia 26 kwietnia 2017 r.

W imieniu Urzędu Nadzoru EFTA

Sven Erik SVEDMAN

Przewodniczący

Frank J. BÜCHEL

Członek Kolegium
