



PLENUL CONSILIULUI CONCURENȚEI



Republica Moldova, MD- 2068, Chișinău, str. Alecu Russo 1
E-mail: office@competition.md, www.competition.md

DECIZIE mun. Chișinău

din 25.05.2022

Nr. ASER-33/21-25

Plenul Consiliului Concurenței,
acționând în temeiul art.41 al Legii concurenței nr.183/2012, art.11 al Legii nr.139/2012 cu privire la ajutorul de stat, Hotărârii Parlamentului nr.331/2018 privind numirea în funcție a membrilor Plenului Consiliului Concurenței, Hotărârii Parlamentului nr. 33/2022 privind numirea în funcție a unui membru și președinte a Plenului Consiliului Concurenței,

analizând raportul de investigație privind cazul inițiat prin Dispoziția Plenului Consiliului Concurenței nr. 33 din 30 septembrie 2021 referitor la semnele încălcării legislației din domeniul ajutorului de stat la acordarea măsurilor de sprijin de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal - Locative Orhei” în vederea implementării Memorandumului de înțelegere din [REDACTED] privind construcția uzinei pe teritoriul subzonei ”Orhei” al Zonei Economice Libere ”Bălți”, observațiile parvenite de la părți asupra raportului de investigație, materialele acumulate în cadrul investigației, observațiile și opiniile expuse în cadrul audierilor

A CONSTATAT:

1. Prin Dispoziția Plenului Consiliului Concurenței nr. 33 din 30.09.2021 a fost inițiată procedura de examinare a cazului privind semnele încălcării legislației din domeniul ajutorului de stat la acordarea măsurilor de sprijin de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” în vederea implementării Memorandumului de înțelegere din [REDACTED] privind construcția uzinei pe teritoriul subzonei ”Orhei” al Zonei Economice Libere ”Bălți”.
2. Investigația a fost inițiată în baza informațiilor prezentate de către Primăria municipiului Orhei, în cadrul notificărilor depuse prin intermediul Sistemului informațional automatizat ”Registrul ajutoarelor de stat” (cu nr. 00570 la data de

05.03.2021), referitor la măsurile de sprijin oferite S.R.L. "SE Bordnetze", ținând cont de prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 139/2012 cu privire la ajutorul de stat (în continuare - Legea nr. 139/2012).

3. Se remarcă faptul că, măsurile de sprijin notificate de către Primăria municipiului Orhei constau în acordarea scutirilor de la plata impozitului pe bunuri imobile și alte taxe aferente terenului și uzinei și acordarea în locațiune a bunurilor imobile la un preț mai mic decât cel de piață.
4. Ca urmare a examinării informației prezentate în cadrul notificării nr. 00570, Consiliul Concurenței a constatat că informația înaintată de către autoritatea administrației publice locale (în continuare -APL) este incompletă. Prin scrisoarea nr. ASO-14/48-391 din 22.03.2021, Consiliul Concurenței a informat APL despre cele constatate și a solicitat completarea informației conform observațiilor stipulate în scrisoarea nominalizată.
5. În vederea completării informației prezentate de către Primăria municipiului Orhei, aferentă notificării nr. 00570, Consiliul Concurenței a remis scrisorile nr. ASO-14/81-784 din 07.05.2021, nr. ASO-14/116-1095 din 25.06.2021 și nr. ASO-14/135-1386 din 11.08.2021. Concomitent, la sediul Consiliului Concurenței au fost organizate 2 ședințe cu reprezentantul Primăriei municipiului Orhei.
6. Ținând cont de faptul că informația prezentată de către APL a fost incompletă la fiecare din solicitările sus nominalizate, notificarea nu a fost declarată efectivă de către Consiliul Concurenței.
7. Este de remarcat că, anterior au mai fost depuse 3 notificări la autoritatea de concurență privind măsurile de sprijin acordate S.R.L."SE Bordnetze" din partea Primăriei municipiului Orhei. Însă, ca urmare a depășirii termenului prevăzut pentru completarea informațiilor prezentate în notificări conform art. 8 alin. (5) din Legea nr. 139/2012, notificările menționate au fost considerate retrase în acord cu art. 8 alin. (6) din Legea nr. 139/2012.
8. În cadrul examinării notificării cu nr. 00570 (număr atribuit de Sistemul informațional automatizat "Registrul ajutoarelor de stat") depusă de către Primăria municipiului Orhei și materialelor aferente acestora, s-a constatat existența unor variații semnificative între valoarea uzinei prezentată în Contractul de ipotecă imobiliar din [REDACTED] semnat între ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" (Debitor ipotecar 1), Primăria municipiului Orhei (Debitor ipotecar 2) și "SE BORDNETZE" SRL (Creditor ipotecar) și cea reflectată în Raportul de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228. Diferența dintre valoarea avansului acordat pentru construcția uzinei și valoarea estimată a uzinei stabilită în Raportul de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228 reprezintă o rată a veniturilor autorității

administrației publice locale. Măsura dată de sprijin nu a fost notificată la Consiliul Concurenței de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei”, circumstanțe care au servit drept temei de inițiere a cazului privind semnele încălcării Legii nr. 139/2012.

9. Referitor la inițierea investigației prin Dispoziția Plenului Consiliului Concurenței nr. 33 din 30.09.2021, Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” au fost informate prin scrisorile nr. ASER-03/270-1591 din 04.10.2021 și nr. ASER-03/271-1595 din 04.10.2021 respectiv.
10. În conformitate cu art. 18 din Legea nr. 139/2012, informația referitor la inițierea procedurii de examinare a cazului privind semnele încălcării legislației din domeniul ajutorului de stat la acordarea măsurilor de sprijin oferite de către Primăria municipiului Orhei și ÎM ”Servicii Comunal-Locative Orhei” în vederea implementării Memorandumului de înțelegere din [REDACTED] privind construcția uzinei pe teritoriul subzonei „Orhei” al Zonei Economice Libere Bălți a fost publicată pe pagina web oficială a Consiliului Concurenței. Consiliul Concurenței a invitat părțile interesate să transmită observațiile. Autoritatea de concurență nu a primit nici o observație în acest sens.
11. Actele normative și informațiile în baza cărora au fost efectuate constatările și concluziile:
 - a) Codul fiscal nr. 1163/1997.
 - b) Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*.
 - c) Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
 - d) Legea nr. 397/2003 privind finanțele publice locale**.
 - e) Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.
 - f) Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă¹.
 - g) Legea nr. 139/2012 cu privire la ajutorul de stat.
 - h) Legea nr.112/2014 privind ratificarea Acordului de Asociere între Republica Moldova, pe de o parte, și Uniunea Europeană și Comunitatea Europeană a Energiei Atomice și statele membre ale acestora, pe de altă parte.
 - i) Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.
 - j) Hotărârea Guvernului nr. 958/2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.

¹ Act legislativ în vigoare la momentul semnării Contractului de ipotecă imobiliară din [REDACTED] și a elaborării Raportului de evaluare a bunului imobil

- k) Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 1/2013 cu privire la Regulamentul privind forma de notificare, procedura de examinare și adoptare a deciziilor cu privire la ajutorul de stat.
- l) Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 2/2020 cu privire la aprobarea Regulamentului privind evaluarea ajutorului de stat pentru dezvoltare regională
- m) Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. ASS-46/18-27 din 24.04.2019.
- n) Informații prezentată de către Primăria municipiului Orhei, "SE Bordnetze" S.R.L. și alte informații obținute.
- o) Observații parvenite de la Primăria municipiului Orhei și "SE Bordnetze" S.R.L.
- p) Instrumentele de interpretare adoptate de instituțiile Uniunii Europene, inclusiv jurisprudența relevantă a Curții de Justiție a Uniunii Europene.

I. Părțile implicate

Inițiatorii/furnizorii ajutorului de stat

- 12. **Primăria municipiului Orhei** (IDNP 1007601008007) – autoritate a administrației publice locale, care a inițiat proiectele actelor juridice ce implică acordarea ajutoarelor de stat.
- 13. **ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei"** (IDNP 1003606002183)- întreprindere creată în baza Deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 13.3 din 29.09.2000 cu privire la transmiterea patrimoniului Direcției de Producție a Gospodăriei Comunal Locative în proprietatea municipală și aprobarea statutului întreprinderii, cu sediul în mun. Orhei, str. Renașterii Naționale 18. Fondatorul unic al întreprinderii este Consiliul municipal Orhei. Scopul întreprinderii - prestarea calitativă a serviciilor publice de gospodărie comunală către consumatori, necesară satisfacerii cerințelor fondatorului. Genul principal de activitate - colectarea deșeurilor nepericuloase.

În sensul prezentei investigații se remarcă faptul că, prin Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.12 din 07.06.2016 cu privire la subzonă "Orhei" a Zonei Economice Libere "Bălți" a fost acceptată participarea ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" în calitate de agent economic la concursul pentru selectarea rezidenților Zonei Economice Libere "Bălți" (în continuare - ZEL Bălți). După înregistrarea în calitate de rezident, întreprinderea urma să construiască imobile necesare pentru desfășurarea activității de producție industrială a mărfurilor și să le transmită în locațiune către rezidenții subzonei "Orhei" al ZEL Bălți.

Beneficiarul ajutorului de stat

14. **S.R.L. "SE Bordnetze"** (IDNP 1015600041312)- întreprindere înregistrată la data de 09.12.2015, cu sediul în mun. Orhei, str. Unirii 57/2, care a beneficiat de măsurile de sprijin supuse investigației. Asociat unic al întreprinderii este "Sumitomo Electric Bordnetze" GmbH (Germania). Principalele genuri de activitate ale întreprinderii sunt: fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice; fabricarea altor fire și cabluri electrice și electronice etc. S.R.L. "SE Bordnetze" produce la comanda Volksangen AG: [REDACTED] etc.

II. Perioada de timp supusă investigației

15. Perioada supusă investigației constituie [REDACTED]-25.05.2022. Începutul perioadei supuse investigației este determinată de data semnării Memorandumului de înțelegere încheiat între Primăria municipiului Orhei, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și S.R.L. "SE Bordnetze", fiind data la care a apărut intenția de acordare a măsurilor de sprijin către S.R.L. "SE Bordnetze".

III. Acte și fapte constatate

3.1. Descrierea măsurilor de sprijin

16. În sensul prezentei investigații au fost supuse examinării următoarele măsuri de sprijin:
- 1) ***Oferirea scutirilor de la plata impozitelor și taxelor de către Primăria municipiului Orhei către S.R.L. "SE Bordnetze"***, materializată prin atribuirea obligației de plată a impozitului pe bunuri imobile și alte taxe aferente terenului și uzinei ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei", conform pct. [REDACTED] din Contractul de locațiune din [REDACTED] semnat de către Primăria municipiului Orhei, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și S.R.L. "SE Bordnetze".
 - 2) ***Acordarea reducerilor de preț la bunuri de către Primăria municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" către S.R.L. "SE Bordnetze"*** prin oferirea în locațiune a bunurilor imobile (terenul și uzina) la un preț mai mic decât cel de piață.
 - 3) ***Renunțare la veniturile de pe urma resurselor unităților administrativ-teritoriale acordate preferențial de către Primăria municipiului Orhei în favoarea S.R.L. "SE Bordnetze"***, manifestată prin renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile oferite în locațiune în vederea compensării diferenței dintre resursele financiare avansate de S.R.L. "SE Bordnetze" la construcția uzinei și valoarea estimată a uzinei stabilită în Raportul de evaluare a bunului imobil nr.

18-04/1228 prin metoda cheltuielilor. În acest sens, se precizează faptul că, S.R.L. "SE Bordnetze" a oferit în avans resurse financiare necesare pentru construcția uzinei în valoare de [REDACTED] mii lei. Totodată, în conformitate cu Raportul de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228 și [REDACTED] la Contractul de ipotecă imobiliar din [REDACTED], valoarea de piață estimată a construcției (uzina) la care aceasta poate fi schimbată într-un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, la data evaluării, a fost stabilită de [REDACTED] mii lei, iar valoarea estimată a imobilului stabilită de către evaluator prin metoda cheltuielilor a fost determinată în sumă de [REDACTED] mii lei. Respectiv, diferența (în sumă de 268 299 mii lei) dintre suma avansului datorată S.R.L. "SE Bordnetze" și valoarea estimată a uzinei stabilită prin metoda cheltuielilor în Raportul de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228 urmează a fi compensată din contul renunțării ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și a Primăriei municipiului Orhei, la plata chiriei bunurilor imobile (teren și uzina) de către S.R.L. "SE Bordnetze" datorată conform Contractului de locațiune din [REDACTED].

În urma investigației s-au constatat următoarele circumstanțe de fapt:

17. La data de 22.09.2015, Sumitomo Electric Bordnetze GmbH s-a adresat către Parlamentul Republicii Moldova cu solicitarea de a acorda statut de Zonă Economică Liberă terenului de 8 ha amplasat în orașul Orhei, identificat în vederea desfășurării activității. La fel, în solicitare a fost specificat faptul că întreprinderea planifica să investească 17 mil. Euro în construcția unei fabrici cu o suprafață de 25 000 m².
18. La 20.11.2015, prin Legea nr. 203/2015 a fost modificată Legea nr. 26/2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți” cu includerea în zona liberă a terenului de 8.00 ha, cu numărul cadastral 6401307134, amplasat în municipiul Orhei.
19. Prin Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 10.17 din 16.11.2015 cu privire la formarea prin separare a bunului imobil, instituirea servituții și acceptarea instituirii zonei economice libere, APL a acceptat instituirea ZEL pe terenul cu numărul cadastral 6401307134, cu suprafața de 8.05 ha din municipiul Orhei.
20. Ulterior, potrivit Deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 4.4 din 04.05.2016 cu privire la darea în administrare a terenului, terenul (numărul cadastral 6401307134, cu suprafața de 8.05 ha) a fost transmis în administrarea ÎM "Servicii Comunal -Locative Orhei" pe un termen de 49 de ani.
21. La data de [REDACTED], a fost semnat Memorandumul de înțelegere privind negocierea Contractului de locațiune, Contractului de antrepriză și a Contractului

26. Lucrările ce vizau construcția uzinei au fost recepționate în [REDACTED], fapt confirmat prin Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din [REDACTED]. Ulterior, la data de [REDACTED] a fost semnat Anteccontractul de vânzare cumpărare privind achiziția uzinei și terenului aferent acestuia între ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” și Primăria municipiului Orhei (în calitate de promitenți vânzători) și S.R.L. ”SE Bordnetze” (în calitate de promitent cumpărător). Potrivit pct. [REDACTED] din Anteccontractul nominalizat, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
27. La data de [REDACTED] a fost semnat Contractul de ipotecă imobiliară între ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei”, Primăria municipiului Orhei și S.R.L. ”SE Bordnetze”. Potrivit contractului de ipotecă, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
28. Conform art.8 din Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă², valoarea de piață și de înlocuire a obiectului ipotecii trebuie să fie stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator, în conformitate cu legislația privind activitatea de evaluare. În acest scop, a fost elaborat Raportul de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228 din [REDACTED] de către SRL ”Centrul de Evaluări Imobiliare” la solicitarea S.R.L. ”SE Bordnetze”.
29. Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, Contractul de locațiune din [REDACTED] a fost înregistrat la data de [REDACTED], iar Contractul de ipotecă imobiliară din [REDACTED] privind bunurile imobile menționate - la data de [REDACTED]. Se remarcă faptul că, în pct. [REDACTED] din Contractul de ipotecă imobiliară este specificat că: ”[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

² Act legislativ în vigoare la momentul semnării Contractului de ipotecă imobiliară din [REDACTED] și a elaborării Raportului de evaluare a bunului imobil

... ”

30. În acest context, este necesar de a constata că până în prezent Consiliul Concurenței nu s-a expus asupra intenției de acordare a măsurilor de sprijin examinate printr-o decizie de autorizare a ajutorului.
31. Prin Memorandum, Contractul de locațiune din data de [REDACTED] și Contractul de ipotecă imobiliară din [REDACTED], Primăria municipiului Orhei a garantat, în contul și în numele unității administrativ-teritoriale, față de S.R.L. "SE Bordnetze" privind onorarea obligațiunilor prevăzute în Memorandum și contracte (Contractul de locațiune din data de [REDACTED] și Contractul de ipotecă imobiliară din [REDACTED]).
32. Potrivit art. 15 alin. (1) și (4) din Legea nr. 397/2003 privind finanțele publice locale**, autoritățile executive, în baza deciziilor autorităților reprezentative și deliberative respective, au dreptul să acorde, în limita veniturilor proprii, întreprinderilor municipale și societăților comerciale cu capital integral sau majoritar municipal, pentru investiții capitale, garanții pentru împrumuturi interne de la instituțiile financiare și de la alți creditori din țară și pentru împrumuturi externe de la instituțiile financiare internaționale. Totodată, suma totală a plăților anuale (rambursarea sumei de principal, achitarea dobânzilor și altor plăți aferente) legate de deservirea datoriilor bugetelor locale la împrumuturile contractate sau garantate și/sau care urmează a fi contractate sau garantate nu trebuie să depășească 20% din totalul veniturilor anuale ale bugetelor respective, cu excepția transferurilor cu destinație specială. Prin urmare, angajamentele asumate de către APL trebuie să se încadreze în pragurile stabilite în Legea nr. 397/2003 privind finanțele publice locale**. Aprecierea legalității garanțiilor asumate de către APL în raport cu S.R.L. "SE Bordnetze" urmează a fi dată de către Ministerul Finanțelor.
33. Reieșind din cele expuse mai sus, se reliefează faptul că, proprietatea care face obiectul măsurilor de sprijin examinate este terenul (numărul cadastral 6401307.134) și clădirea de producere construită - Uzina (numărul cadastral 6401307.134.01), situate în mun. Orhei, str. Unirii nr. 57/2. Ambele bunuri imobile reprezintă obiectul Memorandumului, a Contractul de locațiune din [REDACTED] și a Contractului de ipotecă imobiliară din [REDACTED] semnat de către Primăria municipiului Orhei, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și S.R.L. "SE Bordnetze".
34. Implicarea APL în acordarea măsurilor de sprijin către S.R.L. "SE Bordnetze" poate fi dedusă dintr-un ansamblu de indicatori care rezultă din împrejurările

cazului și din contextul în care a fost luată măsura, conform celor constatate în Hotărârea Curții din data de 16.05.2002, Republica Franceză împotriva Comisiei Comunităților Europene, cauza C-482/99. În acest sens se remarcă faptul că, potrivit informației prezentate în Registrul bunurilor imobile, proprietarul terenului (numărul cadastral 6401307.134) și clădirii de producere-uzina (numărul cadastral 6401307.134.01) este Primăria municipiului Orhei.

35. Administrarea economică a terenului este realizată de către ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” din data de [REDACTED], iar gestiunea economică a clădirii - din data de [REDACTED]. Prin Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.12 din 07.06.2016 cu privire la subzona ”Orhei” a Zonei Economice Libere ”Bălți”, s-a acceptat participarea ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” la concursul de selectare a rezidenților ZEL Bălți, pe terenul cu numărul cadastral 6401307.134, în scopul construirii imobilelor, care vor fi utilizate în procesul activității de întreprinzător în zona liberă. Conform pct. 2 din Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 5.12 din 07.06.2016 *”După înregistrarea în calitate de rezident ÎM „Servicii Comunal-Locative Orhei” va construi bunuri imobile necesare pentru desfășurarea activității de producție industrială a mărfurilor și le va transmite în locațiune către rezidenții subzonei Orhei a Zonei Economice Libere „Bălți” în condițiile legii, pe termen de până la 49 ani, cu o valoarea totală a chiriei nu mai mică decât mărimea costurilor cel puțin a cheltuielilor de edificare a construcțiilor”*.
36. Concomitent, este de remarcat că parte a Memorandumului, a Contractului de locațiune din [REDACTED] și a Contractului de ipotecă imobiliară din [REDACTED] este și Primăria municipiului Orhei, asumându-și eventualele riscuri care pot surveni la implementarea actelor juridice nominalizate.
37. Reieșind din cele expuse mai sus, se constată că ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” a transmis bunurile imobile (teren și uzina) către S.R.L. ”SE Bordnetze” în temeiul deciziilor Consiliului orășenesc Orhei și cu acordul APL, manifestat prin semnarea contractelor și a Memorandumului. Potrivit Memorandumului, bunurile imobile sunt oferite întru dezvoltarea și creșterea economică a municipiului Orhei.
38. Astfel, ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” nu putea adopta decizii referitor la modul de utilizare a terenului și a clădirii fără a fi emise deciziile APL și acordul acesteia. Totodată, Primăria municipiului Orhei este unicul fondator al ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei”. Prin urmare, conform celor constatate de către Comisia Europeană în cazul SA.28809, Hammar Nordic Plugg AB, deciziile ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” ce vizau modul de utilizare a terenului și a uzinei sunt imputabile statului, și anume APL.

39. Din cele expuse mai sus, se deduce faptul că Primăria municipiului Orhei este inițiatorul ajutorului de stat în sensul Legii nr. 139/2012. Cât privește ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei”, aceasta este furnizorul ajutorului de stat, fiind persoana juridică care administrează resursele unității administrativ-teritoriale (terenul și uzina), ceea ce este specificat și în Registrul bunurilor imobile.
40. Uzina a fost construită în vederea producerii cablurilor electrice pentru automobile în conformitate cu cerințele S.R.L. ”SE Bordnetze”. Prin urmare, proprietatea care este obiectul măsurii de sprijin examinate este oferită în vederea desfășurării unei activități economice.
41. S.R.L. ”SE Bordnetze” este beneficiar al măsurilor de sprijin examinate în sensul art. 3 din Legea nr. 139/2012.
42. În continuare măsurile de sprijin nominalizate la pct. 16 din prezenta decizie sunt examinate prin prisma Legii nr. 139/2012.

3.2.Existența ajutorului de stat

43. Prin Acordul de Asociere între Republica Moldova, pe de o parte, și Uniunea Europeană și Comunitatea Europeană a Energiei Atomice și statele membre ale acestora, pe de altă parte, ratificat prin Legea nr.112/2014 (în continuare –Acordul de Asociere), Republica Moldova și-a asumat angajamentul evaluării ajutoarelor de stat pe baza criteriilor care decurg din aplicarea normelor în materie de concurență aplicabile în UE, în special a articolului 107 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, și a instrumentelor de interpretare adoptate de instituțiile UE, inclusiv jurisprudența relevantă a Curții de Justiție a Uniunii Europene.
44. Reieșind din prevederile art. 339 din Acordul de Asociere și art. 3 din Legea nr. 139/2012, ajutor de stat este o măsură de sprijin ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- a) este acordată de furnizor din resurse de stat sau din resursele unităților administrativ-teritoriale sub orice formă;
 - b) conferă beneficiarului un avantaj economic care nu ar fi fost obținut în condiții normale de piață;
 - c) este acordată în mod selectiv;
 - d) denaturează/riscă să denatureze concurența și afectează schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere.
45. Din analiza fiecărei măsuri de sprijin supuse investigației prin prisma celor 4 condiții menționate supra se constată următoarele.

1) Oferirea scutirilor de la plata impozitelor și taxelor de către Primăria municipiului Orhei către S.R.L. "SE Bordnetze"

a) este acordată de furnizor din resurse de stat sau din resursele unităților administrativ-teritoriale sub orice formă

46. Pentru ca o măsură de sprijin să fie acordată din resursele statului sau din resursele unităților administrativ-teritoriale este necesară îndeplinirea cumulativă a două condiții, și anume:

- imputabilitatea statului;
- transferul de resurse de stat.

47. Acordarea unui avantaj direct sau indirect prin intermediul resurselor de stat și imputabilitatea unei astfel de măsuri în sarcina statului sunt două condiții separate și cumulative pentru existența ajutorului de stat.

Imputabilitatea statului

48. Potrivit pct. ■■■ din Contractul de locațiune din ■■■■■■■■, inclusiv semnat de APL, plata impozitului pe bunuri imobile și alte taxe aferente acestuia vor fi achitate de către ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei".

Transferul de resurse de stat

49. Potrivit art. 277 din Codul fiscal, subiecții impunerii sunt, inclusiv, deținătorii drepturilor patrimoniale (drepturilor de posesie, de gestiune și/sau de folosință) asupra bunurilor imobiliare proprietate publică de pe teritoriul Republicii Moldova ori arendașii sau locatarii bunurilor imobiliare ale autorităților publice și ale instituțiilor finanțate de la bugetele de toate nivelurile. Bunurile proprietate publică se constituie, potrivit art. 4 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, din totalitatea bunurilor domeniului public și domeniului privat ce aparțin cu drept de proprietate statului și unităților administrativ-teritoriale.

50. Reieșind din cele expuse mai sus, se constată că subiecții impunerii impozitului pe bunuri imobiliare pot fi ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" sau S.R.L. "SE Bordnetze". Însă, prin Contractul de locațiune din ■■■■■■■■ s-a stabilit că impozitul aferent bunurilor imobile va fi achitat de către ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei". Faptul achitării impozitului pe bunurile imobiliare (terenul nr. cadastral 6401307.134 și uzina nr. cadastral 6401307.134.01) de către ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" a fost confirmat de către Primăria municipiului Orhei în informația prezentată Consiliului Concurenței.

51. Prin scrisoarea nr. 15/17.05.21, S.R.L. "SE Bordnetze" a informat că a achitat în contul bancar al ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" suma de ■■■■■■■■ lei,

suma care constituie plata pentru 2 luni de locațiune (conform prin ordinele de plată nr. 2811 și nr. 5605). Această plată a fost efectuată în conformitate cu pct. ■■■ din Contractul de locațiune din ■■■■ și întru achitarea impozitului pentru bunurile imobile potrivit celor menționate de S.R.L. "SE Bordnetze".

52. Prin urmare, impozitul pentru bunurile imobile este achitat în bugetul local, ceea ce nu implică un transfer de resurse de stat sau din resursele unităților administrativ-teritoriale.
53. *Ținând cont de faptul că cel puțin una din condițiile prevăzute la art. 3 din Legea nr. 139/2012 nu este îndeplinită, se constată faptul că această măsură de sprijin acordată de către Primăria municipiului Orhei către S.R.L. "SE Bordnetze" nu constituie ajutor de stat în sensul Legii nr. 139/2012.*

2) Acordarea reducerilor de preț la bunuri de către Primăria municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" către S.R.L. "SE Bordnetze"

a) este acordată de furnizor din resurse de stat sau din resursele unităților administrativ-teritoriale sub orice formă

Imputabilitatea statului

54. În cazul în care o autoritate a administrației publice acordă un avantaj unui beneficiar, măsura dată este imputabilă statului. La fel, acest lucru este valabil și în cazul în care o autoritate desemnează o persoană juridică sau privată pentru administrarea măsurii care conferă avantaj.
55. Transmiterea terenului (numărul cadastral 6401307.134) și a clădirii de producere - uzina (numărul cadastral 6401307.134.01) în locațiune a fost realizată în temeiul Deciziei Consiliului orășenesc Orhei nr. 4.4 din 04.05.2016 cu privire la darea în administrarea terenului și cu Decizia Consiliului orășenesc Orhei 5.12 din 07.06.2016 cu privire la subzona "Orhei" a Zonei Economice Libere "Bălți". Contractul de locațiune din ■■■■ a fost semnat, inclusiv și de Primăria municipiului Orhei. Se precizează faptul că, în Contractul de locațiune din ■■■■ a fost stabilit cuantumul chiriei pentru teren și uzină.
56. Cu referire la cele expuse mai sus se constată că, bunurile imobile au fost oferite în locațiune în temeiul deciziilor APL și cu acordul autorității. Prin urmare, măsura de sprijin oferită prin intermediul acordării în locațiune a bunurilor imobile către S.R.L. "SE Bordnetze" este imputabilă statului, întrucât a fost realizată în temeiul deciziilor APL.

Transferul de resurse de stat

57. Transfer de resurse de stat are loc atunci când, autoritățile publice nu percep valoarea normală în cadrul sistemului lor general pentru permiterea accesului la domeniul public.
58. Terenul și clădirea de producere (uzina) sunt proprietatea Primăriei municipiului Orhei, conform datelor din Registrul bunurilor imobile. Plata pentru oferirea bunurilor în locațiune reprezintă un venit la bugetul local. Astfel, în cazul în care APL oferă bunul sub prețul pieței/cu titlul gratuit sau efectuează o investiție care nu respectă testul operatorului privat într-o economie de piață are loc o renunțare la veniturile bugetare ale APL.
59. Potrivit pct. [REDACTED] din Contractul de locațiune din [REDACTED], chiria pentru bunurile imobile transmise în locațiune pentru 1 m² va fi: uzina – [REDACTED] lei/m² și terenul - [REDACTED] lei/m². Valorile date a chiriei bunurilor imobile sunt confirmate și prin facturilor fiscale emise de către ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” și actul de verificare a decontărilor pentru [REDACTED].
60. Potrivit art. 8 alin. (10) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate și nu poate constitui mai puțin de 2% și mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă. Astfel, conform [REDACTED] la Contractul de locațiune din [REDACTED] și în vederea îndeplinirii pct. [REDACTED] din contractul menționat a fost determinată plata pentru arenda terenului conform Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*. În acest sens, arenda a fost calculată ca 10% din prețul normativ al pământului, fiind de [REDACTED] lei/an sau [REDACTED] lei/m² pe lună. Prin urmare, valoarea chiriei pentru teren stabilită în Contractul de locațiune din [REDACTED] ([REDACTED] lei/m²) este mai mare decât cel calculat conform Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*, care constituie [REDACTED] lei/m².
61. Concomitent se specifică faptul că, valoarea chiriei terenului în ZEL Bălți variază între 0.5-1.5 euro/m² anual în regim de zonă economică liberă și 0.75-2 euro/m² în regim general. Astfel, valoarea chiriei terenului stabilită în Contractul de locațiune din [REDACTED] se încadrează în limitele tarifelor nominalizate.
62. Cât privește plata chiriei pentru 1m² a uzinei, potrivit Legii bugetului de stat pentru anii 2015 și 2016 valoarea acesteia este de 6 854 488.03 lei/ an sau 20.44 lei/m² per lună. Se precizează faptul că, Legea bugetului de stat stipulează modul de determinare a cuantumului minim al chiriei anuale pentru folosirea bunurilor

proprietate publică. În acest sens, valoarea chiriei depinde inclusiv de coeficientul de piață, care este stabilit de către părți. Potrivit Contractului de locațiune din [REDACTED], coeficientul de piață a fost stabilit de [REDACTED].

63. Conform Contractului de locațiune din [REDACTED], valoarea chiriei pentru 1m² a uzinei a fost stabilit de [REDACTED] lei per lună sau [REDACTED] lei (pentru suprafața totală de [REDACTED] m²), fiind mai mare decât cea stabilită prin Legea bugetului de stat, fiind de 20.44 lei/m². Totodată, Primăria municipiului Orhei a prezentat prețul chiriei la spațiile de producție din subzona "Strășeni" a ZEL Bălți, fiind de 2 euro/m² sau 44.31 lei/m² (cursul oficial³ la data de 06.07.2016, 1 euro=22.1553 lei).
64. Astfel, valoarea chiriei stabilită în Contractul de locațiune din [REDACTED] pe 1m² a uzinei este mai mică în raport cu valoarea chiriei pentru alte spații de producție din ZEL Bălți, ceea ce implică o renunțarea la resursele unității administrativ-teritoriale de către APL și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei".
65. Din cele expuse mai sus, se constată faptul că prin oferirea uzinei în locațiune la un preț mai mic decât cel de piață Primăria municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" a renunțat la încasarea veniturilor sale bugetare, respectiv a efectuat un transfer a resurselor publice către S.R.L. "SE Bordnetze".

b) conferă beneficiarului un avantaj economic care nu ar fi fost obținut în condiții normale de piață

66. Un avantaj este orice beneficiu economic pe care întreprinderea nu l-ar fi putut obține în condiții normale de piață, și anume în absența intervenției statului. În acest sens, se examinează dacă prin oferirea bunurilor imobile la un preț de chirie mai mic decât cel pe piață S.R.L. "SE Bordnetze" a obținut un avantaj economic de care nu ar fi beneficiat în condiții normale de piață.
67. Acordarea spațiilor la un preț mai mic decât cel pe piață contribuie la diminuarea costurilor inerente activității S.R.L."SE Bordnetze" pe care urma să le suporte în condiții normale de piață. Reieșind din informația prezentată de către Primăria municipiului Orhei la data de 14.09.2021, valoarea anuală a chiriei pentru uzină care urma a fi achitată în condiții de piață este de 14 857 mii lei/an. Potrivit prevederilor Contractului de locațiune din [REDACTED], valoarea chiriei pentru uzină este de [REDACTED] mii lei/an. Prin urmare, S.R.L."SE Bordnetze" a obținut un avantaj economic prin stabilirea unui preț mai mic la chiria uzinei decât cel de piață, în valoare de [REDACTED] mii lei/an.

³ Potrivit pct 51 din Regulamentul privind forma de notificare, procedura de examinare și adoptare a deciziilor cu privire la ajutorul de stat, aprobat prin Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr 1/2013, în cazul în care ajutorul de stat se acordă în valută străină, valoarea acestuia va fi determinată la cursul valutar al Băncii Naționale a Moldovei la data acordării ajutorului

68. Astfel, oferirea uzinei în locațiune la un preț mai mic decât cel de piață de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” conferă S.R.L. ”SE Bordnetze” un avantaj economic care nu ar fi fost obținut în condiții normale de piață.

c) este acordată în mod selectiv

69. Pentru ca o măsură de stat să fie selectivă, aceasta trebuie să favorizeze anumite întreprinderi sau producția anumitor bunuri.

70. Potrivit Contractului de locațiune din [REDACTED], locatarul bunurilor imobile oferite în locațiune este S.R.L. ”SE Bordnetze”. Totodată, potrivit pct. ■ lit. ■ din Memorandum, Primăria municipiului Orhei a garantat că nu va acorda nimănui drepturile sau avantajele care contravin cu cele oferite S.R.L. ”SE Bordnetze”.

71. Prin urmare, beneficiarul este S.R.L. ”SE Bordnetze”, menționat, expres, în actele juridice prin care a fost oferită măsura de sprijin examinată fiind astfel, selectivă.

d) denaturează/riscă să denatureze concurența și afectează schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere

72. O măsură de sprijin acordată de stat denaturează sau poate denatura concurența în cazul în care aceasta este susceptibilă să amelioreze poziția concurențială a beneficiarului în comparație cu celelalte întreprinderi cu care acesta concurează, potrivit constatărilor din Hotărârea Curții de Justiție din 17.09.1980, Philip Morris la cazul 730/79. În practică, se consideră că există o denaturare a concurenței atunci când statul acordă un avantaj unei întreprinderi într-un sector liberalizat în care există sau ar putea exista concurență, în conformitate cu cele expuse în Hotărârea Tribunalului din 15.06.2000, cauzele conexate T-298/97, T-312/97.

73. Uzina a fost construită în vederea producerii cablurilor electrice pentru automobile, care ulterior sunt exportate pe teritoriul Uniunii Europene. Piața producerii cablurilor electrice pentru automobile este o piață liberalizată. Potrivit informației publice disponibile, activități similare desfășoară pe teritoriul Republicii Moldova și alte întreprinderi precum sunt S.R.L. ”RDA DraexLmaier Automotive”, S.R.L. ”Fujikura Automotive MLD”, potrivit constatărilor din Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. ASS-46/18-27 din 24.04.2019.

74. Totodată, potrivit notificării depuse de către Primăria municipiului Orhei se constată că S.R.L. ”SE Bordnetze” comercializează produsele sale pe piața Uniunii Europene. Prin urmare, măsura de sprijin analizată ar putea afecta atât mediul concurențial al pieței Uniunii Europene, cât și poate afecta schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere. Reieșind din cele expuse mai sus, se constată că măsura de sprijin privind acordarea în locațiune a uzinei S.R.L. ”SE Bordnetze” de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-

Locative Orhei” este susceptibilă să denatureze concurența și schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere.

75. *În concluzie, se constată că măsura de sprijin privind acordarea în locațiune a uzinei S.R.L. ”SE Bordnetze” de către Primăria municipiului Orhei și ÎM ”Servicii Comunal-Locative Orhei” la un preț mai mic decât cel de piață întrunește cumulativ cele 4 condiții prevăzute la art. 3 din Legea nr. 139/2012. Prin urmare, aceasta constituie ajutor de stat în sensul Legii nr. 139/2012, acordat sub forma stabilită la art. 6 alin. (2) lit. k) din Legea nr. 139/2012.*

3) Renunțare la veniturile de pe urma resurselor unităților administrativ-teritoriale acordate preferențial de către Primăria municipiului Orhei și ÎM ”Servicii Comunal-Locative Orhei” în favoarea S.R.L. ”SE Bordnetze”

a) este acordată de furnizor din resurse de stat sau din resursele unităților administrativ-teritoriale sub orice formă

Imputabilitatea statului

76. Prin Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 6.2. din 05.07.2016 cu privire la negocierea și semnarea contractelor pentru desfășurarea activității antreprenoriale în subzona Orhei a Zonei Economice Libere „Bălți”, ÎM „Servicii Comunal-Locative Orhei” a fost împuternicită cu dreptul de a negocia și a semna acordurile adiționale pentru construcția uzinelor de producție. De asemenea, prin Decizia Consiliului orășenesc Orhei nr. 4.14. din 25.05.2018 cu privire la negocierea și încheierea unui contract de ipotecă, a fost acceptată grevarea cu drept de ipotecă a bunului imobiliar cu numărul cadastral 6401307.134.01, precum și asupra dreptului de posesie și folosință a terenului aferent acestuia, cu numărul cadastral 6401307.134, întru garantarea executării obligațiilor ÎM ”Servicii Comunal-Locative Orhei”.

77. Potrivit pct. ■■■ din Contractul de ipotecă imobiliară din ■■■■, una din obligațiile garantate de către părțile contractului (inclusiv APL) este suma avansului de ■■■■ mii lei (situația la data de 31.08.2018). Se remarcă faptul că, valoarea totală a avansului oferit la construcția uzinei constituie ■■■■ mii lei. Totodată, prin pct. ■■■ din Contractul de locațiune din ■■■■ Primăria municipiului Orhei a garantat că în cazul lichidării sau insolvenței întreprinderii municipale, acesta va asigura îndeplinirea contractului nominalizat. În acord cu pct. ■■■ din Contractul de locațiune din ■■■■ este prevăzut faptul că avansul va compensa plata chiriei lunare a bunurilor imobile care urmează a fi plătită de către S.R.L. ”SE Bordnetze”. Conform aceluiași punct din

contract, S.R.L. "SE Bordnetze" a fost scutit de la obligația de a plăti chiria datorată conform contractului menționat.

78. Cu referire la cele expuse mai sus se constată că, proiectul privind construcția uzinei pe terenul cu numărul cadastral 6401307.134 cu garantarea avansului din resursele unității administrativ-teritoriale și compensarea chiriei lunare a bunurilor imobile (teren și clădire), din contul avansului a fost realizat în temeiul deciziilor Consiliului orașenesc și cu acordul APL.
79. Prin urmare, măsura de sprijin privind compensarea plății chiriei lunare datorate de către S.R.L. "SE Bordnetze" din contul avansului este imputabilă statului.

Transferul de resurse de stat

80. Transferul poate fi direct (ex. subvențiile), dar și indirect materializat prin renunțare la încasarea unor venituri bugetare. Astfel, nu trebuie să aibă loc un transfer pozitiv de resurse, dar este suficientă renunțarea la veniturile bugetare. În conformitate cu Comunicarea Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (2016/C 262/01), un angajament ferm și concret de a asigura disponibilitatea ulterioară a resurselor de stat este considerat un transfer de resurse de stat.
81. Conform Comunicării Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (2016/C 262/01) și jurisprudenței Uniunii Europene⁴ în domeniu, crearea unui risc concret de a impune o sarcină suplimentară pentru stat în viitor, printr-o garanție sau o ofertă contractuală, este suficient de a considera faptul că măsura este acordată din resursele statului.
82. La caz, APL și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" au garantat un avans datorat sau care poate fi datorat față de S.R.L. "SE Bordnetze", conform Contractului de ipotecă imobiliară din [REDACTED]. Totodată, potrivit pct. [REDACTED] din Contractul de locațiune din [REDACTED], avansul va compensa chiria lunară care urmează a fi plătită de către S.R.L. "SE Bordnetze". Conform aceleiași punct din contract, părțile contractului au convenit că prin efectuarea plății avansului către compania de construcții, S.R.L. "SE Bordnetze" este scutit total de la plata chiriei bunurilor imobile. Reieșind din informația prezentată de către S.R.L. "SE Bordnetze", valoarea totală a resurselor financiare avansate constituie [REDACTED] Euro sau [REDACTED] mii lei.

⁴ Hotărârea Curții de Justiție din 1 decembrie 1998, Ecotrade, C-200/97 și Hotărârea Curții de Justiție din 19 martie 2013, Bouygues și Bouygues Télécom/Comisia și alții, cauzele conexate C-399/10 P și C-401/10 P

83. Potrivit Raportului de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228 și [REDACTED] la Contractul de ipotecă imobiliar din [REDACTED], valoarea de piață a construcției (uzina) la care aceasta poate fi schimbată într-un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă a fost estimată de către evaluator în cuantum de [REDACTED] mii lei.
84. Întru justificarea sumei avansate de către S.R.L. "SE Bordnetze", Primăria municipiului Orhei și S.R.L. "SE Bordnetze" au prezentat documentele primare contabile aferente costurilor suportate la construcția uzinei pe terenul cu numărul cadastral 6401307.134 din municipiul Orhei.
85. Antreprenorul (Î.C.S. "Strabag" S.R.L.), care a executat lucrările de construcție a uzinei, a fost ales de către S.R.L. "SE Bordnetze", în baza termenilor și condițiilor stabilite de către acesta (potrivit pct. [REDACTED] din Memorandum). Prin urmare, antreprenorul nu a fost selectat de către APL ca urmare a aplicării procedurii de achiziție publică, fapt ce a fost confirmat de către reprezentantul S.R.L. "SE Bordnetze" și Primăriei municipiului Orhei în cadrul ședinței de audieri din data de 04.03.2022 (1:08:49-1:09:00).
86. Potrivit pct. 5 din Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 958/2003, valoarea de înlocuire este suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții analogice obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, ținând cont de uzura clădirii sau construcției evaluate. În conformitate cu Raportul de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228, valoarea de înlocuire a obiectului evaluării corespunde valorii estimate a construcției prin metoda cheltuielilor. Se remarcă faptul că, potrivit art. 6 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, metoda cheltuielilor se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui de evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.
87. Conform Raportului de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228 și [REDACTED] la Contractul de ipotecă imobiliar din [REDACTED], valoarea de înlocuire a uzinei (valoarea estimată a uzinei evaluată prin metoda cheltuielilor) este de [REDACTED] mii lei.
88. Reieșind din cele expuse mai sus, se constată că suma avansului garantat de către APL și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" la construcția uzinei în cuantum de [REDACTED] mii lei este mai mare decât valoarea estimată a imobilului, de [REDACTED] mii lei, stabilită prin metoda cheltuielilor în Raportul de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228, diferența fiind de 268 299 mii lei.

89. Acest fapt, va avea ca efect diminuarea veniturilor bugetului local, întrucât îi va permite S.R.L. "SE Bordnetze" pe o perioadă mai mare de timp să nu achite plata chiriei pentru bunurile imobile oferite în locațiune (teren și uzină).
90. Prin compensarea diferenței dintre avans și prețul pieței a uzinei prin scutirea de la plata chiriei pentru bunurile imobile (teren și uzină), APL și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" a renunțat la încasarea veniturilor sale bugetare de la S.R.L. "SE Bordnetze" în sumă de 268 299 mii lei (■■■■■ mii lei - ■■■■■ mii lei).
- b) conferă beneficiarului un avantaj economic care nu ar fi fost obținut în condiții normale de piață*
91. O tranzacție economică efectuată de către APL nu conferă un avantaj economic unei întreprinderi în cazul în care aceasta este efectuată conform condițiilor normale de piață (conform soluției Hotărârii Curții de Justiție din 11.07.1996, SFEI și alții, C-39/94).
92. APL și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" au garantat un avans datorat față de S.R.L. "SE Bordnetze". Totodată, potrivit pct. ■■■■ din Contractul de locațiune din ■■■■■, avansul va compensa chiria lunară care urmează a fi plătită de către S.R.L. "SE Bordnetze" și, respectiv, întreprinderea va fi scutită total de la plata chiriei bunurilor imobile.
93. În vederea determinării dacă S.R.L. "SE Bordnetze" a obținut în acest sens un avantaj economic pe care nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață s-a analizat, dacă APL a acționat ca un operator economic privat în economia de piață.
94. Potrivit Raportului de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228 din ■■■■■ efectuat de către SRL "Centrul de Evaluări Imobiliare" la solicitarea S.R.L. "SE Bordnetze", valoarea estimată a construcției (uzina) determinată prin metoda cheltuielilor este de ■■■■■ mii lei.
95. Prin scrisoarea nr. 22 din 25.07.2021, S.R.L. "SE Bordnetze" a menționat că diferența între valoarea contabilă a uzinei de producție și valoarea de piață a acesteia conform Raportului de evaluare nr. 18-04/1228 din ■■■■■ este determinată de scopul evaluării uzinei, și anume stabilirea valorii de piață a bunului imobil în scop de gaj, ceea ce înseamnă determinarea valorii cu care s-ar fi vândut uzina în cazul când ar fi scoasă la vânzare la momentul actual. Mai mult ca atât, întru susținerea celor expuse mai sus, S.R.L. "SE Bordnetze" a menționat și de parametrii tehnici a uzinei, precum și de cerințele tehnice specifice pentru industria de producere automotiv, care ar constitui o valoare adăugată

semnificativă, doar pentru un potențial cumpărător din aceeași ramură a industriei automotiv.

96. Potrivit jurisprudenței Uniunii Europene în domeniul ajutorului de stat, vânzarea de către autoritățile publice a unor terenuri sau clădiri către o întreprindere poate conține elemente de ajutor de stat, în special atunci când nu se efectuează la valoarea de piață, conform constatărilor din Hotărârea Curții Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09. Concomitent, în Comunicatul Comisiei este specificat faptul că *valoarea de piață* reprezintă prețul la care terenul și clădirile ar putea fi vândute, la data evaluării, prin contract privat încheiat între un vânzător interesat să vândă și un cumpărător fără obligații, presupunându-se că proprietatea a făcut obiectul unei oferte publice pe piață, condițiile pieței permit o vânzare în condiții normale și că termenul disponibil pentru negocierea vânzării este normal, având în vedere natura bunului⁵.
97. În conformitate cu jurisprudența Uniunii Europene, întru determinarea dacă o tranzacție cu teren sau construcție proprietate a statului este realizată fără implicarea elementelor de ajutor de stat sunt utilizate două metode: 1) licitația publică; 2) evaluarea unui expert independent, potrivit celor stipulate în Hotărârea Curții din 16.12.2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09.
98. Potrivit Comunicării Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (2016/C 262/01), procurarea activelor, bunurilor și serviciilor ar trebui să fie nediscriminatorii și să se refere în mod exact și obiectiv la obiectul și la obiectivul economic specific al contractului. Acestea ar trebui să permită ca oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic să corespundă valorii de piață. Prin urmare, criteriile ar trebui să fie definite astfel încât să permită o procedură de ofertare concurențială efectivă, care asigură ofertantului câștigător o rentabilitate normală, iar nu mai mult. În practică, aceasta presupune utilizarea unor proceduri care pun accentul în principal pe componenta de „preț” a ofertei sau care pot în alt mod să genereze concurență.
99. Raportul de evaluare nr. 18-04/1228 a fost elaborat la data de [REDACTED]. Prin urmare, raportul nominalizat a fost elaborat până la semnarea Contractului de ipotecă imobiliară ([REDACTED]) și a Antcontractului de vânzare cumpărare privind achiziția uzinei și terenului aferent acestuia ([REDACTED]) însă, ulterior Contractului de locațiune din [REDACTED].

⁵ Comunicarea Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice (97/C 209/03) (Text cu relevanță pentru SEE)

100. Raportul a fost elaborat de către SRL "Centrul de Evaluări Imobiliare", al cărui evaluator este titularul certificatului de evaluare eliberat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru. Totodată, raportul de evaluare a fost elaborat la solicitarea S.R.L. "SE Bordnetze", fiind documentul prezentat de către Primăria municipiului Orhei prin care a fost estimat prețul de piață a bunului imobiliar analizat (uzina).
101. Potrivit Raportului de evaluare nr. 18-04/1228, valoarea estimată a bunului determinată prin metoda cheltuielilor este de [REDACTED] mii lei. Primăria a preluat uzina la un preț mai mare decât valoarea cheltuielilor care le-ar fi suportat pentru crearea unui obiect analogic celui evaluat, prin garantarea rambursării sumei avansului de [REDACTED] mii lei. Diferența dintre suma avansului garantat și prețul estimat al uzinei evaluat prin metoda cheltuielilor urmează a fi compensat prin scutirea S.R.L. "SE Bordnetze" de plata chiriei bunurilor imobile (în valoare de 268 299 mii lei).
102. În contextul celor relatate, este de remarcat faptul că potrivit Hotărârii Curții Europene din 16.12.2010 referitor la cauza C-239/09, care stabilește că măsura de sprijin conferă un avantaj întreprinderii, prin efectul diminuării bugetului statului, ca urmare a renunțării de către stat la diferența dintre valoarea terenului, astfel cum este evaluată de autoritățile locale competente, și prețul mai ridicat propus de ofertantul care prezintă oferta cea mai mare în cadrul licitației publice.
103. Prin renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile în valoare de 268 299 mii lei, rezultat ca diferența dintre prețul estimat al uzinei stabilit prin metoda cheltuielilor și valoare achitată pentru lucrările de construcție a uzinei-avansul, se reduc veniturile la bugetul local, iar S.R.L. "SE Bordnetze" își diminuează costurile aferente activității sale. Subsecvent, măsura dată de sprijin conferă avantaj economic S.R.L. "SE Bordnetze".
104. Ținând cont de cele constate mai sus, se conchide că măsura de sprijin privind renunțarea de la plata chiriei bunurilor imobile în partea ce ține de compensarea diferenței dintre avans și prețul estimat al uzinei stabilite prin metoda cheltuielilor conferă un avantaj economic S.R.L. "SE Bordnetze" pe care nu l-ar fi primit în condiții normale de piață, prin diminuarea costurilor aferente activității economice desfășurate.

c) este acordată în mod selectiv

105. Potrivit pct. [REDACTED] lit. [REDACTED] din Memorandum, Primăria municipiului Orhei a garantat că nu va acorda nimănui drepturile sau avantajele care contravin cu cele oferite S.R.L. "SE Bordnetze". De asemenea, în pct. [REDACTED] din Contractului de locațiune din [REDACTED] este stipulat, expres, că S.R.L. "SE Bordnetze" este scutit de la plata chiriei datorată în sensul contractului nominalizat. Iar, prin Contractul de ipotecă

imobiliară din [REDACTED] Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” au garantat avansul S.R.L. ”SE Bordnetze”. Deci, măsura de sprijin examinată este acordată expres și preferențial S.R.L. ”SE Bordnetze” și, prin urmare, este selectivă.

d) denaturează/riscă să denatureze concurența și afectează schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere

106. Uzina a fost construită în vederea producerii cablurilor electrice pentru automobile, care ulterior sunt exportate pe teritoriul Uniunii Europene. Piața producerii cablurilor electrice pentru automobile este o piață liberalizată. Potrivit informației publice disponibile, activități similare desfășoară și alte întreprinderi în Republica Moldova precum sunt S.R.L. ”RDA DraexLmaier Automotive”, S.R.L. ”Fujikura Automotive MLD”, coform constatărilor Hotărârii Plenului Consiliului Concurenței nr. ASS-46/18-27 din 24.04.2019.
107. S.R.L. ”SE Bordnetze” comercializează produsele sale pe piața Uniunii Europene. Astfel, măsura de sprijin analizată ar putea afecta atât mediul concurențial al pieței Uniunii Europene, precum și ar putea afecta schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere.
108. Reieșind din cele expuse mai sus, se constată că măsura de sprijin oferită S.R.L. ”SE Bordnetze” este susceptibilă să denatureze concurența și schimburile comerciale între părțile Acordului de Asociere.
109. *În concluzie, ținând cont de cele expuse mai sus, se constată că măsura de sprijin privind renunțarea la venituri ca urmare a compensării diferenței dintre avansul garantat și prețul estimat al uzinei stabilite prin metoda cheltuielilor prin renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile oferite în locațiune S.R.L. ”SE Bordnetze” de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei” întrunește cumulativ cele 4 condiții prevăzute în Legea nr. 139/2012 și, prin urmare, constituie ajutor de stat oferit sub forma stabilită la art. 6 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 139/2012.*
110. Astfel, S.R.L. ”SE Bordnetze” are dreptul la compensarea mijloacelor financiare utilizate la construcția uzinei în limita valorii estimate a uzinei stabilită de către evaluator prin metoda cheltuielilor în Raportul de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228, în sumă de [REDACTED] mii lei.
111. Reieșind din cele expuse supra, se constată că reprezintă ajutor de stat în sensul art. 3 din Legea nr. 139/2012, măsurile de sprijin cuantumul cărora depășesc valoarea estimată a uzinei stabilite prin metoda cheltuielilor conform Raportului de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228, în sumă de [REDACTED] mii lei, acordate S.R.L. ”SE Bordnetze” prin reduceri la prețul de chirie a uzinei și prin renunțarea

la venituri ca urmare a compensării diferenței dintre avansul acordat și valoarea estimată a uzinei stabilite conform metodei cheltuielilor prin renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile oferite în locațiune de către Primăria municipiului Orhei și ÎM “Servicii Comunal-Locative Orhei”.

112. Valoarea estimată a avansului compensat prin renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile oferite în locațiunii S.R.L. ”SE Bordnetze”, până la data de 30.04.2022, a constituit [REDACTED] mii lei. Cât privește valoarea estimată a măsurii de sprijin manifestată prin oferirea în locațiune a bunurilor imobile la un preț mai mic decât cel de piață, aceasta a constituit estimativ [REDACTED] mii lei (la data de 30.04.2022).
113. Potrivit art. 340 alin. (1) din Acordul de Asociere, Republica Moldova și-a asumat angajamentul de a evalua ajutoarele de stat pe baza criteriilor care decurg din aplicarea normelor în materie de concurență aplicabile în Uniunea Europeană, în special a articolului 107 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, și a instrumentelor de interpretare adoptate de instituțiile Uniunii Europene, inclusiv jurisprudența relevantă a Curții de Justiție a Uniunii Europene.
114. Conform art. 8 alin. (1) din Legea nr. 139/2012, orice intenție de a acorda un ajutor de stat sau de a modifica un ajutor existent în baza unui proiect de act juridic trebuie să fie notificată Consiliului Concurenței de către furnizorul și/sau inițiatorul ajutorului de stat. Potrivit art. 8 alin. (7) din Legea nr. 139/2012, un ajutor de stat nou nu poate fi acordat atâta timp cât Consiliul Concurenței nu ia o decizie de autorizare sau cât timp ajutorul nu este considerat a fi autorizat în condițiile prezentei legi. Se remarcă faptul că, data acordării ajutorului de stat este data la care dreptul legal de a primi ajutorul este conferit beneficiarului în conformitate cu legislația națională aplicabilă⁶. Respectiv, măsurile de sprijin examinate urmau a fi notificate la Consiliul Concurenței până la semnarea Memorandumului, fapt ce nu a fost realizat de către APL.
115. Primăria municipiului Orhei a notificat la Consiliul Concurenței doar măsura de sprijin privind acordarea în locațiune a bunurilor imobile sub prețul pieței (notificarea nu a devenit efectivă). Măsura dată de sprijin a fost notificată de către furnizor ca ajutor pentru dezvoltare regională.
116. În cadrul examinării informației prezentate de către Primăria municipiului Orhei, a fost identificată și măsura de sprijin oferită sub formă de renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile acordate în locațiune în vederea compensării diferenței dintre resursele financiare avansate de S.R.L. ”SE Bordnetze” la construcția uzinei

⁶ Comunicarea Comisiei „Orientări privind ajutoarele de stat regionale,, (2021/C 153/01)

și prețul imobilului (uzina) stabilit prin metoda cheltuielilor. La caz, această intenție de acordare a măsurii de sprijin nu a fost notificată la Consiliul Concurenței.

117. Potrivit pct. 14 din Regulamentul privind evaluarea ajutorului de stat pentru dezvoltare regională, aprobat prin Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 02/2020, se consideră că măsura de sprijin este compatibilă cu mediul concurențial normal în cazul în care **întreunește fiecare din următoarele condiții**: contribuția la un obiectiv de interes public bine definit; necesitatea intervenției statului; adecvarea măsurii de ajutor; efectul de stimulare; proporționalitatea ajutoarelor; evitarea efectelor negative necorespunzătoare asupra concurenței și transparența ajutorului.
118. Respectiv, una din condițiile care urmează a fi întrunite de către măsurile de sprijin analizate, întru constatarea compatibilității acestora cu mediul concurențial, este proporționalitatea ajutoarelor.
119. Proporționalitatea ajutoarelor presupune că valoarea ajutorului este limitată la minimul necesar pentru a determina realizarea investițiilor sau a activităților suplimentare în zona în cauză. Pentru proiecte mari de investiții (proiecte de investiții a căror costuri eligibile sunt mai mari de 50 de milioane de lei), valoarea maximă permisă a ajutoarelor este calculată conform formulei indicate în pct. 42 din Regulamentul privind evaluarea ajutorului de stat pentru dezvoltare regională.
120. În conformitate cu pct. 43 din Regulamentul privind evaluarea ajutorului de stat pentru dezvoltare regională, Consiliul Concurenței, la evaluare, se asigură că valoarea totală a ajutoarelor pentru proiectul unic de investiții nu depășește valoarea ajutorului ajustat pentru proiecte mari de investiții.
121. Valoarea maximă permisă a ajutoarelor pentru proiectul investițional examinat în cadrul prezentei investigații este de 111.13 mil. lei ([REDACTED]).
122. Din cele expuse mai sus, se constată că valoarea ajutorului de stat acordat S.R.L. "SE Bordnetze" de către Primăria municipiul Orhei (268 299 mii lei) este mai mare decât valoarea maximă permisă a ajutoarelor de stat pentru proiectele mari de investiții (111 130 mii lei), nefiind astfel asigurată condiția proporționalității ajutorului.
123. Se conchide faptul că intenția de acordare a măsurilor de sprijin constatate ca ajutor de stat nu au fost autorizate de către Consiliul Concurenței, fiind ajutoare ilegale în sensul art. 3 al Legii nr. 139/2012. Totodată, măsurile de sprijin analizate nu respectă principiul proporționalității, care constituie condiție

obligatorie întru constatarea compatibilității acestora cu mediul concurențial în conformitate cu legislația din domeniul ajutorului de stat.

3.3. *Exercitarea dreptului la apărare*

124. În urma finalizării procedurii de examinare a cazului privind semnele încălcării legislației din domeniul ajutorului de stat la acordarea măsurilor de sprijin oferite de către Primăria municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" în vederea implementării Memorandumului de înțelegere din [REDACTED] privind construcția uzinei pe teritoriul subzonei "Orhei" al Zonei Economice Libere "Bălți" a fost întocmit raportul de investigație din 11.11.2021.
125. În conformitate cu prevederile art. 59 din Legea concurenței nr. 183/2012, la data de 11.11.2021, Consiliul Concurenței a transmis spre informare raportul de investigație, oferind posibilitatea S.R.L. "SE Bordnetze", Primăriei municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" de a prezenta observații asupra acestuia în termen de 30 zile lucrătoare.
126. În conformitate cu art. 81 alin. (2) al Codului administrativ, procedura administrativă ce vizează investigația inițiată prin Dispoziția Plenului Consiliului Concurenței nr. 33 din 30.09.2021 a fost suspendată până la data recepționării de către Consiliul Concurenței a observațiilor asupra raportului de investigație, întrucât decizia Plenului Consiliului Concurenței care urmează a fi adoptată la caz depinde de prezentarea observațiilor nominalizate. Despre acest fapt a fost comunicat S.R.L. "SE Bordnetze", Primăriei municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei". Respectiv, procedura administrativă menționată a fost suspendată din data de 12.11.2021 până la data de 22.12.2021.
127. În vederea exercitării dreptului la apărare, Primăria municipiului Orhei a prezentat observațiile la data de 16.12.2021. Iar, S.R.L. "SE Bordnetze" a remis observațiile asupra raportului de investigație la data de 22.12.2021. Se remarcă faptul că, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" nu a transmis observațiile vis-a-vis de raportul de investigație nominalizat.
128. În cadrul procedurii de asigurare a dreptului la apărare prin prezentarea observațiilor, de către părți au fost formulate următoarele opinii.
129. Primăria municipiului Orhei a prezentat observații referitor la faptul că notificarea nu a fost declarată efectivă, cu toate că a întreprins măsuri pentru a completa și a depune notificările. Dar, de fiecare dată, răspunsurile parvenite de la Consiliul Concurenței au fost cu obiecții incerte și solicitări suplimentare, fără a explica clar și concis ce trebuie să conțină acele completări.

Consiliul Concurenței consideră neîntemeiată această observație. În vederea adoptării uneia din deciziile prevăzute în art. 10 alin. (2) din Legea nr. 139/2012, notificarea unui ajutor de stat depusă de către furnizor trebuie să cuprindă informații exacte și complete. Conform Legii nr. 139/2012, în cazul stabilirii informației incomplete și/sau inexacte prezentată de către furnizor, Consiliul Concurenței va informa despre aceasta furnizorul. Totodată, este necesar de menționat faptul că Consiliul Concurenței a oferit suport tehnic la completarea formularelor de notificare, ceea ce autoritatea nu a negat.

130. S.R.L. "SE Bordnetze" a prezentat observații referitor la faptul că investigația a fost inițiată cu încălcarea procedurii legale. Potrivit opiniei întreprinderii, Plenul Consiliului Concurenței a emis Dispoziția de investigație nr. 33 din 30.09.2021 cu încălcarea art. 10 alin. (3) a Legii nr. 139/2012, deoarece nu era în drept să adopte o decizie de inițiere a unei investigații în domeniul ajutorului de stat decât după ce notificarea era declarată completă, ceea ce nu s-a întâmplat în cazul de față.

Consiliul Concurenței consideră neîntemeiată această observație, deoarece potrivit art. 13 alin. (1) din Legea nr. 139/2012, în cazul în care dispune de informații referitoare la acordarea unui ajutor ilegal sau la un ajutor utilizat abuziv, Consiliul Concurenței va iniția procedura de examinare a cazului de încălcare a legislației din domeniul ajutorului de stat și va solicita furnizorului și/sau inițiatorului ajutorului de stat să prezinte informația necesară în vederea luării unei decizii în privința ajutorului în cauză. Totodată, conform art. 55 din Legea concurenței nr. 183/2012, Plenul Consiliului Concurenței este în drept să dispună din oficiu inițierea investigației în baza materialelor de care dispune. Astfel, ca urmare a prezentării informației incomplete de către Primăria municipiului Orhei în cadrul celor 4 notificări a ajutorului de stat și identificării existenței unor variații semnificative între valoarea uzinei indicată în Contractul de ipotecă imobiliar din [REDACTED] și cea reflectată în Raportul de evaluare a bunului imobil nr. 18-04/1228 și întru examinarea circumstanțelor de drept și de fapt ce țin de acordarea măsurilor de sprijin S.R.L. "SE Bordnetze", în acord cu condițiile stabilite în actele normative ce vin în aplicarea Legii nr. 139/2012, Plenul Consiliului Concurenței a decis întemeiat legal inițierea investigației date.

131. S.R.L. "SE Bordnetze" a menționat că dispoziția de investigație contravine prevederilor legale, deoarece nu prevede obiectul și scopul investigației. Dispoziția de investigație nu explică care sunt îndoielile privind compatibilitatea măsurilor notificate cu mediul concurențial normal. Totodată, dispoziția de investigație nu conține prevederi esențiale privind scopul și obiectul

investigației. Dispoziția de investigație nu descrie, în mod punctual, care sunt acele semne ale încălcării legislației din domeniul ajutorului de stat la acordarea măsurilor de sprijin, mai cu seamă nu este prevăzut, în mod expres, în ce constă încălcarea investigată și care sunt caracteristicile esențiale ale încălcării suspectate.

Consiliul Concurenței consideră declarativă această observație, întrucât obiectul investigației este stipulat în pct. 1 din Dispoziția de investigație nr. 33 din 30 septembrie 2021- *”procedura de examinare a cazului privind semnele încălcării legislației din domeniul ajutorului de stat la acordarea măsurilor de sprijin oferite de către Primăria mun. Orhei și ÎM ”Servicii Comunal-Locative Orhei” în vederea implementării Memorandumului de înțelegere din [REDACTED] privind construcția uzinei pe teritoriul subzonei Orhei al Zonei Economice Libere Bălți”*. Iar, scopul investigației date este stipulat în art. 13 alin. (1) din Legea nr. 139/2012, menționat și în dispoziția nominalizată. Totodată, elementele constitutive ale dispoziției de inițiere a investigației sunt stipulate în pct. 37 din Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 8/2012 cu privire la aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Consiliului Concurenței (publicat în Monitorul Oficial Nr. 31-35 art. 140 din 15.02.2013). Astfel, Dispoziția de investigație nr. 33 din 30.09.2021 corespunde cerințelor de formă și conținut stabilite de pct. 37 din Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 8/2012.

132. S.R.L. ”SE Bordnetze” a prezentat observații referitor la faptul încălcării art. 18 din Legea nr 139/2012 și a dreptului la apărare prin lipsirea societății de dreptul de a participa la procedurile administrative de examinare și investigație.

Consiliul Concurenței consideră neîntemeiată această observație. Se remarcă, acțiunile ”SE Bordnetze” SRL nu au fost supuse investigației, ci doar comportamentul Primăriei municipiului Orhei și ÎM ”Servicii Comunal-Locative Orhei” la oferirea măsurilor de sprijin întreprinderii. Concomitent, în vederea exercitării dreptului la apărare și în acord cu art. 58, 59, 60 și 64 din Legea concurenței nr. 183/2012, Consiliul Concurenței a remis o copie a raportului de investigație către beneficiarul ajutorului de stat, i-a acordat accesul la materialele aferente investigației și a asigurat dreptul la audieri.

133. Altă obiecție invocată de către S.R.L. ”SE Bordnetze” se referă la faptul încălcării dreptului la apărare întrucât raportul de investigație nu conține propunerea măsurilor pe care urmează să le adopte Plenul Consiliului Concurenței. În special, raportul de investigație nu conține analiza compatibilității măsurilor examinate cu mediul concurențial, precum și nu

conține o propunere a măsurilor ce vor fi adoptate de Consiliul Concurenței, adică a tipului de decizie care să fie adoptată de Plenul Consiliului Concurenței. Consiliul Concurenței consideră neîntemeiată această observație, deoarece Capitolul 6 al raportului conține concluziile și propunerile raportorului. În urma finalizării investigației, potrivit art. 59 alin (1) al Legii concurenței nr.183/2012, Plenul Consiliul Concurenței este organul colegial decizional de atribuțiile căruia ține competența de a adopta decizii asupra cazurilor de încălcare a legislației din domeniul ajutorului de stat și alte decizii în vederea aplicării Legii nr. 139/2012. Astfel, formele deciziilor care urmează a fi adoptată de către Plenul Consiliului Concurenței sunt prevăzute, expres, de art. 11 din Legea nr. 139/2012 și art. 41 alin. (1) li. k) din Legea concurenței nr. 183/2012 și nu sunt arbitrare.

134. S.R.L. "SE Bordnetze" consideră că ajutorul de stat acordat ilegal (fără autorizare prealabilă), poate fi autorizat de Plenul Consiliul Concurenței conform prevederilor pct. 22 a Regulamentului privind forma de notificare, procedura de examinare și adoptare a deciziilor cu privire la ajutorul de stat (aprobat prin Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 1/2013).

La caz, Consiliul Concurenței consideră această observație o interpretare eronată a prevederilor pct. 22 al Regulamentului privind forma de notificare, procedura de examinare și adoptare a deciziilor cu privire la ajutorul de stat (aprobat prin Hotărârea Plenului Consiliului Concurenței nr. 1/2013). Furnizorul nu a notificat măsura de sprijin oferită prin renunțarea la veniturile de pe urma resurselor unităților administrativ-teritoriale acordate preferențial de către Primăria municipiului Orhei în favoarea S.R.L. "SE Bordnetze", manifestată prin renunțarea la plata chiriei bunurilor imobile oferite în locațiune în vederea compensării diferenței dintre resursele financiare avansate de S.R.L. "SE Bordnetze" la construcția uzinei și prețul estimat al imobilului (uzina) stabilită prin metoda cheltuielilor. Prin urmare, prevederea menționată de către beneficiar nu poate fi aplicată în prezentul caz, fiind deja inițiată la 30.09.2021 procedura privind ajutorul ilegal acordat de Primăria municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei".

135. S.R.L. "SE Bordnetze" a prezentat obiecții cu privire la reducerile de preț acordate prin oferirea în locațiune a uzinei la un preț mai mic decât cel de piață. Potrivit opiniei beneficiarului, Consiliul Concurenței urma să stabilească care este prețul pieței pentru locațiunea uzinei. S.R.L. "SE Bordnetze" și-a expus dezacordul privind faptul că valoarea chiriei stabilită pentru uzină conform Contractului de locațiune din [REDACTED] de [REDACTED] lei/an/m² este mai mică decât prețul de piață în valoare de 44.31 lei/an/m² stabilit în subzona „Strășeni” a ZEL

Bălți. La fel, S.R.L. "SE Bordnetze" considera că prețul chiriei uzinei este un preț competitiv, de piață, iar Consiliul Concurenței nu a demonstrat altfel.

Consiliul Concurenței consideră neîntemeiate observațiile în cauză. În cadrul notificării nr. 00570, Primăria municipiului Orhei a prezentat informația privind prețul de piață, prin urmare, acesta nu a fost arbitrar stabilit de către Consiliul Concurenței. Așadar, se remarcă că atât subzona "Orhei", cât și subzona "Strășeni" fac parte din ZEL Bălți. Iar, potrivit art. 1 alin. (5) din Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, regimurile și modul de efectuare a activității de întreprinzător și de gestiune sunt identice în toate subzonele. În conformitate cu art. 5 alin. (9) din aceeași lege, administrația determină modul de dare în arendă a terenurilor, modul de acordare a drepturilor de folosință a resurselor naturale, precum și a clădirilor, construcțiilor și fondurilor fixe care aparțin sau care sunt transmise în folosință Administrației. Prin urmare, activitatea economică a rezidenților din ambele subzone, fiind parte din aceeași zonă economică liberă, este realizată în regimuri identice. La fel, condițiile de închiriere sunt similare în ambele subzone ale ZEL Bălți. Totodată, atât raionul Orhei, cât și raionul Strășeni fac parte din regiunea Centru, în conformitate cu anexa la Legea nr. 438/2006 privind dezvoltarea regională în Republica Moldova. Deci, este eronat de a afirma că cele 2 subzone fac parte din regiuni diferite.

136. S.R.L. "SE Bordnetze" a prezentat observații referitor la faptul că în Raportul de evaluare este determinată valoarea uzinei la o dată concretă și nu poate fi folosit în alt scop pentru care a fost întocmit, totodată, acest raport nu este concludent. Raportul de evaluare a fost emis strict în scopul stabilit de Raportul de evaluare – în scopul ipotecării uzinei. De asemenea, pe piață nu există obiecte similare uzinei a cărei locatar este S.R.L. "SE Bordnetze" care ar fi expuse la vânzare. Consiliul Concurenței consideră neîntemeiată această observație. Potrivit jurisprudenței Uniunii Europene în domeniu, întru determinarea dacă o tranzacție cu teren sau construcție proprietate a statului este realizată fără implicarea elementelor de ajutor de stat sunt utilizate două metode: 1) licitația publică; 2) evaluarea unui expert independent conform constatărilor din Hotărârea Curții din 16.12.2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09. În baza informației disponibile Consiliului Concurenței, care a fost prezentată în cadrul notificării, s-a constatat că preluarea uzinei de către Primăria municipiului Orhei nu a fost realizată în cadrul unei licitații publice transparente, deschisă și necondiționată. Prin urmare, valoarea de piață urmează a fi determinată de către un expert independent. Evaluarea imobilului este realizat de către un expert independent

care este certificat în mod corespunzător legislației naționale. Astfel, Consiliul Concurenței nu are atribuții de a se expune asupra corectitudinea determinării valorii de piață. Cât privește înzestrarea tehnică a uzinei, acestea constituie alte costuri nereflectate în raport sau neeligibile. Totodată, Raportul de evaluare a fost elaborat la solicitarea S.R.L. "SE Bordnetze" și înainte de semnarea Contractului de ipotecă imobiliară () – actul juridic prin care APL și ÎM au garantat avansul față de beneficiar, precum și depunerea notificării la Consiliul Concurenței. Un alt act care ar estima un alt preț al uzinei nu a fost prezentat de către părțile interesate în cadrul investigației. Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare nu prevede stabilirea diferită a valorii pieței imobilului în dependență scopul evaluării acestuia. Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare stipulează doar noțiunea valorii de piață, care este similară celei prevăzute în Comunicarea Comisiei privind elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice (97/C 209/03) (Text cu relevanță pentru SEE).

137. S.R.L. "SE Bordnetze" a prezentat observații aferente modulului conform căreia a fost analizată valoarea venitului ratat de către Primăria municipiului Orhei. Conform opiniei S.R.L. "SE Bordnetze", Primăria municipiului Orhei, în fapt, a devenit proprietar al uzinei cu nr. cadastral 6401307.134.01, la zero cost pentru autoritate. Pentru a construi uzina din propriile resurse, Primăria municipiului Orhei ar fi trebuit să utilizeze resursele publice disponibile și/sau să contacteze un împrumut care ar fi implicat și plata unei dobânzi.

Consiliul Concurenței consideră neîntemeiate aceste observații, întrucât în condițiile economiei de piață bunurile imobile sunt oferite de către persoanele juridice contra plății unei chirii. Prin urmare, pentru oferirea uzinei (proprietar al căruia este Primăria municipiului Orhei, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile), în locațiune, APL urma să încaseze plata pentru chirie, ceea ce constituie o sursă de formare a veniturilor în bugetul local. Prin faptul compensării plății, APL renunță la încasarea venitului în bugetul local. De asemenea, în raportul de investigație este specificat că valoarea venitului la care a renunțat APL este cea care excede valoarea de piață a uzinei, dar nu cuantumul total al avansului garantat de către APL și ÎM. În aceeași ordine de idei, este relevant de remarcat că potrivit pct. 51 din Comunicare a Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (2016/C 262/01), angajamentul ferm și concret de a asigura disponibilitatea ulterioară a resurselor de stat este, de asemenea, considerat un transfer de resurse de stat. Nu trebuie să

aibă loc un transfer pozitiv de fonduri, este suficientă renunțarea la veniturile de stat.

138. Manifestarea dezacordului S.R.L. "SE Bordnetze" referitor la cuantumul valorii resurselor financiare avansate de către acesta în valută națională, Consiliul Concurenței a acceptat-o ca întemeiată și a determinat-o în proporție de [REDACTED] mii lei.
139. La data 24.02.2022, în temeiul art. 64 alin. (2) din Legea concurenței nr. 183/2012, au fost invitați la audieri reprezentanții Primăriei municipiului Orhei, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și S.R.L. "SE Bordnetze", stabilite pentru data 04.03.2022, orele 10:00.
140. La data de 04.03.2022 a avut loc ședința de audieri la sediul Consiliului Concurenței, situat pe: str. Alecu Russo nr. 1, et.4, mun. Chișinău, a reprezentanților Primăriei municipiului Orhei, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și S.R.L. "SE Bordnetze".
141. În cadrul ședinței Plenului Consiliului Concurenței de audieri a părțile și-au expus punctul de vedere referitor la circumstanțele cazului și au susținut observațiile prezentate la raportul de investigație remis părților.
142. În cadrul ședinței de audieri a fost solicitată o informație de concretizare a unor aspecte ce țin de cazul supus examinării. În acest sens, în conformitate cu art. 81 alin. (2) al Codului administrativ, procedura administrativă a fost suspendată până la data recepționării de către Consiliul Concurenței a informației solicitate, fapt comunicat S.R.L. "SE Bordnetze" și Primăriei municipiului Orhei, prin scrisoarea nr. ASER-03/44-303 din 10.03.2022.

Reieșind din constatările expuse, în temeiul art. 39 și art. 41 al Legii concurenței nr. 183/2012, art. 11, art. 13 și art. 14 din Legea nr. 139/2012 cu privire la ajutorul de stat, Plenul Consiliului Concurenței

DECIDE:

1. Măsura de sprijin privind oferirea scutirilor de la plata impozitelor și taxelor de către Primăria municipiului Orhei către S.R.L. "SE Bordnetze", materializată prin plata impozitului pe bunuri imobile și alte taxe aferente terenului și uzinei construite pe teritoriul subzonei "Orhei" al Zonei Economice Libere "Bălți" de către ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei", nu constituie ajutor de stat în sensul Legii nr. 139/2012 cu privire la ajutorul de stat.
2. Resursele unităților administrativ-teritoriale utilizate pentru compensarea cheltuielilor suportate de către S.R.L. "SE Bordnetze" la construcția imobilului ce depășesc valoarea estimată a uzinei de [REDACTED] mii lei, stabilită prin metoda

cheltuielilor conform Raportului de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228, acordate S.R.L. "SE Bordnetze" prin reduceri la prețul de chirie la uzină și prin renunțarea la veniturile de pe urma resurselor unităților administrativ-teritoriale acordate preferențial de către Primăria municipiului Orhei și ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei, reprezintă ajutor de stat în sensul art. 3 din Legea nr. 139/2012 cu privire la ajutorul de stat.

3. Măsura de sprijin stipulată la pct. 2 în cuantum ce depășește valoarea estimată a uzinei de [REDACTED] mii lei, stabilită prin metoda cheltuielilor conform Raportului de evaluare a bunurilor imobile nr. 18-04/1228, constituie ajutor ilegal în sensul Legii nr. 139/2012 cu privire la ajutorul de stat.
4. A sesiza Ministerul Finanțelor cu privire la verificarea corectitudinii garanțiilor asumate de către Primăria municipiului Orhei conform Memorandumului, Contractului de locațiune din data de [REDACTED] și Contractului de ipotecă imobiliară din data de [REDACTED] semnat între Primăria municipiului Orhei, ÎM "Servicii Comunal-Locative Orhei" și S.R.L. "SE Bordnetze".
5. Decizia intră în vigoare la data adoptării și va fi adusă la cunoștința părților.
6. Partea dispozitivă a prezentei decizii va fi publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
7. Decizia poate fi contestată, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii acesteia de către părți, la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, specializat în materie de contencios administrativ (mun. Chișinău, str. Kiev, 3).

Alexei GHERȚESCU

Președinte