



UOHSX007PR4L

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE



ROZHODNUTÍ

Č. j.: ÚOHS-S0558/2015/KS-35314/2015/840/MWi

Brno 22. 10. 2015

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení sp. zn. ÚOHS-S0558/2015/KS, zahájeném dne 31. 8. 2015 podle § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 15 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 21 téhož zákona, na základě návrhu účastníka řízení, společnosti Fondy Bydlení 2 S.à r.l., se sídlem Lucemburské velkovévodství, L-1528 Lucemburk, 1, boulevard de la Foire, zastoupené Mgr. Vladimírou Kubovou, advokátkou, se sídlem Praha, Platněřská 4, na povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. téhož zákona, vydává toto

ROZHODNUTÍ:

Spojení soutěžitelů Fondy Bydlení 2 S.à r.l., se sídlem Lucemburské velkovévodství, L-1528 Lucemburk, 1, boulevard de la Foire, na straně jedné, a RPG Byty, s.r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, IČ: 27769127, a RPG Služby, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Kounicova 2929/5, IČ: 27581845, na straně druhé, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, na základě „Smlouvy o koupi podílů týkající se prodeje a koupě 100% obchodních podílů ve společnostech RPG Byty, s.r.o. a RPG Služby s.r.o.“, uzavřené dne 5. 8. 2015 mezi společnostmi DOMUS N.V., se sídlem Nizozemské království, 1081 KM Amsterdam, Jachthavenweg 109 H, a RPG PROPERTY B.V., se sídlem Nizozemské království, 1081 KM Amsterdam, Jachthavenweg 109 H, jako prodávajícími, Fondy Bydlení 1, s.r.o., IČ: 03168107, a Fondy Bydlení 1 Services, s.r.o., IČ: 03440435, obě se sídlem Praha 8, Karlín, Karolinská 661/4, jako kupujícími, a společnostmi

Fondy Bydlení 2 S.à r.l. a CERCL Holdings Limited, se sídlem Kyperská republika, CY-1095 Nicosia, 8 Michalaki Karaoli Street, Anemomylos Building, 4th floor, v jejímž důsledku má společnost Fondy Bydlení 2 S.à r.l. nepřímo, prostřednictvím svých dceřiných společností Fondy Bydlení 1, s.r.o. a Fondy Bydlení 1 Services, s.r.o., získat 100% obchodní podíl na společnostech RPG Byty, s.r.o. a RPG Služby, s.r.o., a tím i nepřímou výlučnou kontrolu nad těmito společnostmi, se dle § 16 odst. 2 téhož zákona

POVOLUJE.

ODŮVODNĚNÍ

1. Správní řízení o povolení posuzovaného spojení soutěžitelů bylo Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) zahájeno dne 31. 8. 2015 na základě zjednodušeného návrhu společnosti Fondy Bydlení 2 S.à r.l., se sídlem Lucemburské velkovévodství, L-1528 Lucemburk, 1, boulevard de la Foire (dále jen „Fondy Bydlení 2“). Poté, co byla tato skutečnost dne 1. 9. 2015 v souladu § 16a odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), zveřejněna na webových stránkách Úřadu, obdržel Úřad námítky třetích stran proti posuzovanému spojení.¹
2. Po zhodnocení informací obsažených ve zjednodušeném návrhu na povolení spojení a na základě obdržených námitek Úřad usoudil, že v případě daného spojení soutěžitelů potřebuje k jeho řádnému posouzení dodatečné informace, a proto vyzval² v souladu s § 16a odst. 3 zákona společnost Fondy Bydlení 2, aby podala úplný návrh na povolení spojení soutěžitelů. Úplný návrh na povolení spojení soutěžitelů společnosti Fondy Bydlení 2 byl Úřadu doručen dne 29. 9. 2015.
3. Skutečnost, že byl Úřadu podán úplný návrh na povolení spojení soutěžitelů, byla v souladu s § 16 odst. 1 zákona zveřejněna v Obchodním věstníku č. OV473652 ze dne 2. 10. 2015. Tato skutečnost byla rovněž zveřejněna na internetových stránkách Úřadu, a to dne 30. 9. 2015. Na základě zveřejnění informace o zahájení správního řízení Úřad opět obdržel námítky třetích stran proti posuzovanému spojení, a to od společnosti Arca a od MFČR. Těmito námítkami, stejně jako připomínkami, které Úřad obdržel na základě jeho oznámení ze dne 1. 9. 2015, se Úřad zabývá níže v tomto rozhodnutí.³
4. Při posuzování navrhované transakce vycházel Úřad zejména z návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, listiny zakládající posuzované spojení, výpisů z obchodního rejstříku či obdobných zahraničních registrů, výročních zpráv, jakož i dalších skutečností týkajících se posouzení navrhovaného spojení soutěžitelů z hlediska pravidel hospodářské

¹ Námítky podala společnost Arca Capital Bohemia, a.s., se sídlem Praha 4, Doudlebská 1699/5, IČ: 27110265 (dále jen „Arca“), viz list spisu č. 392 - 396, Ministerstvo financí ČR, se sídlem Praha 1, Letenská 15 (dále jen „MFČR“), viz list spisu č. 397 - 407 a Ing. Roman Macháček, Ph.D., předseda Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Nádražní 923/118 (dále jen „R.M.“), viz list spisu 453 - 457.

² Viz Sdělení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, č.j.: ÚOHS-S0558/2015/KS-28814/2015/840/MWi, zasláno dne 18. 9. 2015 účastníkovi řízení, doručeno tentýž den, list spisu č. 450 - 452.

³ Viz část IV. tohoto rozhodnutí.

soutěže. Úřad též vycházel z podkladů, informací a stanovisek osob, jež v průběhu správního řízení vyjádřily své námitky proti posuzovanému spojení soutěžitelů, jakož i z podání společnosti Fondy Bydlení 2 na ně reagujících.

I. Notifikační podmínky

5. K navrhovanému spojení soutěžitelů má dojít na základě „Smlouvy o koupi podílů týkající se prodeje a koupě 100% obchodních podílů ve společnostech RPG Byty, s.r.o. a RPG Služby s.r.o.“, která byla uzavřena dne 5. 8. 2015 mezi společnostmi DOMUS N.V., se sídlem Nizozemské království, 1081 KM Amsterdam, Jachthavenweg 109 H (dále jen „DOMUS“), a RPG PROPERTY B.V., se sídlem Nizozemské království, 1081 KM Amsterdam, Jachthavenweg 109 H (dále jen „RPG PROPERTY“), jako prodávajícími, Fondy Bydlení 1, s.r.o., IČ: 03168107 (dále jen „Fondy Bydlení 1“), a Fondy Bydlení 1 Services, s.r.o., IČ: 03440435 (dále jen „Fondy Bydlení 1 Services“), obě se sídlem Praha 8, Karlín, Karolinská 661/4, jako kupujícími, a společnostmi Fondy Bydlení 2 a CERCL Holdings Limited, se sídlem Kyperská republika, CY-1095 Nicosia, 8 Michalaki Karaoli Street, Anemomylos Building, 4th floor (dále jen „CERCL“), v jejímž důsledku má společnost Fondy Bydlení 2 nepřímo, prostřednictvím svých dceřiných společností Fondy Bydlení 1 a Fondy Bydlení 1 Services, získat 100% obchodní podíl na společnostech RPG Byty, s.r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, IČ: 27769127 (dále jen „RPG Byty“), a RPG Služby, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Kounicova 2929/5, IČ: 27581845 (dále jen „RPG Služby“), a tím i nepřímou vylučnou kontrolu nad těmito společnostmi.
6. Posuzovaná transakce tak představuje spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona, neboť podle citovaného ustanovení se za spojení soutěžitelů považuje situace, kdy jedna nebo více osob, které nejsou podnikateli, ale kontrolují již alespoň jednoho soutěžitele, anebo jestliže jeden nebo více podnikatelů získá možnost přímo nebo nepřímo kontrolovat jiného soutěžitele nabytím účastnických cenných papírů, obchodních nebo členských podílů.
7. Dále se Úřad zabýval otázkou, zda předmětné spojení splňuje také druhé notifikační kritérium, stanovené v § 13 zákona. Vzhledem k tomu, že celkový čistý obrat všech spojujících se soutěžitelů dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky je vyšší než 1,5 miliardy Kč a alespoň dva ze spojujících se soutěžitelů dosáhli každý za poslední účetní období na trhu České republiky čistého obratu vyššího než 250 milionů Kč, je notifikační podmínka stanovená v § 13 písm. a) zákona splněna, a spojení soutěžitelů tak podléhá povolení Úřadu.

II. Charakteristika spojujících se soutěžitelů

8. Společnost **Fondy Bydlení 2** byla účelově založena pro tuto transakci [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – popis skutečnosti, že společnost Fondy Bydlení 2 je kontrolována společností Fondy Bydlení 1 S.à r.l., se sídlem Lucemburské velkovévodství, L-1528 Lucemburk, 1, boulevard de la Foire (dále jen „Fondy Bydlení 1 Lux“)* ...]. Společnost Fondy Bydlení 1 Lux je přímo výlučně kontrolována společností [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A* ...]. Společnost [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A* ...] je komanditní společností, jež má dva komanditisty a jednoho komplementáře, přičemž komanditisté nemají žádné manažerské oprávnění a za dluhy společnosti ručí pouze do výše svého vkladu a komplementář vykonává manažerskou kontrolu nad společností [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A* ...], má rozhodující vliv na její obchodní rozhodování a neomezeně ručí za její

dluhy. Komanditisty ve společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A ...*] jsou společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost B ...*],⁴ a [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost C ...*].⁵ Komplementářem je pak společnost [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost D ...*].

9. Společnost [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost D ...*] má dva společníky, a to rovněž společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost B ...*], která bude vlastnit většinový obchodní podíl (odpovídající minimálně [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*] % základního kapitálu) a bude vykonávat přímou výlučnou kontrolu nad společností [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost D ...*], a [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost C ...*], která bude držet maximálně [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*] % obchodní podíl na společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost D ...*].
10. Společnost [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost C ...*] je nepřímou výlučně kontrolována společností Round Hill Capital LLC, se sídlem Spojené státy americké, Trolley Square, Suite 20C, Wilmington DE 19806 (dále jen „RHC“).⁶ Společnost [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost B ...*] nepřímou výlučně kontrolována společností [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*] (dále jen „Kupující“). Kupující stojí v čele podnikatelské skupiny, která působí jako globální správce alternativních aktiv a poskytovatel finančního poradenství (dále jen „Skupina Kupujícího“). V České republice dosáhla Skupina Kupujícího v roce 2014 obratu zejména v oblasti poskytování řešení a služeb v souvislosti s [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*]. Skupina Kupujícího je na území České republiky okrajově činná i v oblasti pronájmu nebytových prostor, a to zejména prostřednictvím společností Gestin Centrum a.s., Gestin Holdings, a.s. a BH Centrum a.s. Nebytové prostory, jež Skupina Kupujícího pronajímá, se nacházejí na území Středočeského kraje a Hlavního města Prahy.⁷ Skupina Kupujícího v České republice nevlastní žádnou rezidenční nemovitost, a nepůsobí tak ani v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí. Rovněž tak Skupina Kupujícího není aktivní v oblasti poskytování služeb spojených se správou nemovitostí.
11. Společnost **RPG Byty** je před uskutečněním posuzované transakce přímo výlučně kontrolována společností DOMUS. Společnost RPG Byty působí na území České republiky zejména v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí, které se nacházejí v Moravskoslezském kraji, a dále v oblasti pronájmu nebytových prostor, umístěných v jí vlastněných rezidenčních nemovitostech. Společnost RPG Byty rovněž vlastnila 5 bytových

⁴ Která bude držet na společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A ...*] minimálně [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*] podíl.

⁵ Která bude držet na společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A ...*] maximálně [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*] podíl.

⁶ Minoritním nepřímým společníkem ve společnosti [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A ...*] tak bude RHC. Tato společnost, která doposud na území České republiky není aktivní a která bude v dané transakci vystupovat v roli manažera investice Kupujícího, však nebude mít jak nad společností [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ – společnost A ...*], tak i nad společnostmi RPG Byty a RPG Služby možnost vykonávat přímou či nepřímou společnou nebo výlučnou kontrolu. Společnost RHC nebude mít vůči společnostem RPG Byty a RPG Služby nezávislou rozhodovací pravomoc nebo rozhodující vliv nad strategickými obchodními rozhodnutími, veškerá finální rozhodnutí tohoto charakteru budou činěna ze strany Kupujícího.

⁷ Společnosti náležící do Skupiny Kupujícího dále vlastní nebo spoluvlastní pozemky v [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*], které v současné době nejsou využívány a jsou drženy za účelem budoucího rozvoje, přičemž u žádného z pozemků nacházejících se na území [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...*] není dle zjištění Úřadu doposud konkrétní využití stanoveno ani plánováno.

jednotek ve Středočeském kraji (v Kladně), tyto však byly prodány v prvním pololetí roku 2015.

12. Společnost **RPG Služby** je před uskutečněním posuzované transakce přímo výlučně kontrolována společností RPG PROPERTY. Společnost RPG Služby je na území České republiky činná zejména v oblasti poskytování služeb spojených se správou nemovitostí, přičemž přibližně z [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ* ...] % je tato činnost vykonávána pro společnost RPG Byty. Společnost RPG Služby působí taktéž pouze na území Moravskoslezského kraje (společnosti RPG Byty a RPG Služby dále společně také jen „Nabývané společnosti“).

III. Dopady spojení

13. Za účelem zjištění, zda navrhované spojení soutěžitelů nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, zejména proto, že by jím vzniklo nebo bylo posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, Úřad vymezuje relevantní trh, kterým je v souladu s § 2 odst. 2 zákona trh zboží, které je z hlediska jeho charakteristiky, ceny a zamýšleného použití shodné, porovnatelné nebo vzájemně zastupitelné, a to na území, na němž jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od sousedících území.
14. Při vymezování relevantních trhů v jednotlivých případech spojení soutěžitelů, k nimž dochází podle § 12 odst. 3 zákona, se Úřad zaměřuje na činnosti, které na území České republiky provozuje nabývaný soutěžitel, a z nich pak zejména na ty, které se zároveň překrývají s činnostmi navrhovatele či na ně vertikálně navazují nebo jim předcházejí.
15. Společnost RPG Byty je na území České republiky činná v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí a pronájmu nebytových prostor, umístěných v rezidenčních nemovitostech. Tyto nemovitosti se nacházejí v Moravskoslezském kraji. Společnost RPG Služby se pak zabývá poskytováním služeb spojených se správou nemovitostí, a to taktéž na území Moravskoslezského kraje.
16. Skupina Kupujícího působí na území České republiky v řadě oblastí, přičemž jedinou z nich, která věcně souvisí s aktivitami Nabývaných společností, je oblast pronájmu nebytových prostor. Touto činností se Skupina Kupujícího zabývá na území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
17. Oba spojující se soutěžitelé tedy působí v oblasti pronájmu nemovitostí, přičemž jejich činnost se věcně překrývá pouze v oblasti pronájmu nebytových prostor.
18. Úřad se oblastí pronájmu nebytových prostor již zabýval ve svých předchozích rozhodnutích, kde konstatoval, že pronajímané nebytové prostory lze při vymezování věcného relevantního trhu členit např. z hlediska komerčního účelu na (i) pronájem prodejních ploch, (ii) pronájem hotelových ploch a (iii) pronájem kancelářských ploch.⁸
19. Při vymezování geografického relevantního trhu pro oblast pronájmu nebytových prostor by s ohledem na předchozí rozhodovací praxi Úřadu přicházelo v úvahu lokální členění na

⁸ Takovéto členění naznačuje např. rozhodnutí Úřadu sp. zn. S 246/03 *CEE CZ Imobilien/ELTIMA PROPERTY COMPANY nebo S 170/2009/KS PPF Group N.V./CITY TOWER, s.r.o., ECM CITY EMPIRIA a.s., ECM OFFICES LIBEŇ s.r.o., VARENSKÁ OFFICE CENTER, a.s. a TABULA MAIOR, a.s.*

jednotlivé kraje či dokonce města České republiky.⁹ Na území jednotlivých měst či krajů se však činnost spojujících se soutěžitelů nepřekrývá, neboť Skupina Kupujícího působí na území Hlavního města Prahy a měst ve Středočeském kraji a společnost RPG Byty je činná pouze na území měst v Moravskoslezském kraji. Společný tržní podíl spojením vzniklého soutěžitele by na území České republiky v oblasti pronájmu nebytových prostor činil méně než 15 %.

20. S ohledem na skutečnost, že tržní podíl spojením vzniklého soutěžitele při jakémkoli v úvahu připadajícím produktovém vymezení relevantního trhu na území České republiky nepřesahuje 15 % a při úžeji vymezeném geografickým relevantním trhu v oblasti pronájmu nebytových prostor se činnosti spojujících se soutěžitelů nepřekrývají, ponechal Úřad pro účely předmětného správního řízení otázku vymezení věcného i geografického relevantního trhu v oblasti pronájmu nebytových prostor otevřenou. Současně z výše uvedeného vyplývá, že posuzované spojení soutěžitelů nevzbuzuje vážné obavy z podstatného narušení hospodářské soutěže.
21. V oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí, ve které působí ze spojujících se soutěžitelů pouze společnost RPG Byty, by bylo pro účely vymezení věcného relevantního trhu teoreticky možné uvažovat o členění například z hlediska úrovně kvality pronajímaných bytů nebo z hlediska ceny stanovené za pronájem bytu.
22. Oblastí služeb spojených se správou nemovitostí (neboli „*facility managementu*“), ve které ze spojujících se soutěžitelů působí pouze společnost RPG Služby, se Úřad v minulosti již také zabýval,¹⁰ když konstatoval, že do činností v této oblasti lze zahrnout např. technickou správu budov (preventivní údržbu, provozní údržbu a opravy, energetické služby), administrativní agendu správy budov, řízení přístupů a ostrahy, odpadové hospodářství, dezinfekci, dezinfekci, deratizaci, čištění fasád a střech, zahradnický servis, technický dispečink, bufety a čajové kuchyňky, cateringové služby (restaurace a kavárny, speciální události), parkovací služby, fitness kluby, hotelové služby, praní a chemické čištění, telefonní ústředny, recepce, vrátnice, služby rozvozu a donášky, služby kurýra, řidiče, konferenční služby, kopírovací služby, stěhovací služby a informační centrum budov. Tuto oblast by tedy bylo možné z hlediska vymezení věcného relevantního trhu členit například na: (i) technické služby (technický *facility management*), (ii) administrativní služby, (iii) bezpečnostní služby a (iv) veřejné stravování.
23. Pokud jde o vymezení geografického relevantního trhu v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí, i zde by bylo možné uvažovat spíše o lokálním členění. V případě služeb spojených se správou nemovitostí se Úřad obvykle zabýval dopady na území celé České republiky, nicméně otázku konečného vymezení relevantního trhu z hlediska geografického ponechal otevřenou. V těchto oblastech se činnost spojujících se soutěžitelů nepřekrývá, neboť zde působí pouze Nabývané společnosti, když v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí působí společnost RPG Byty a v oblasti služeb spojených se správou nemovitostí působí společnost RPG Služby.

⁹ Takovéto členění naznačuje např. rozhodnutí Úřadu sp. zn S 170/2009/KS PPF Group N.V./CITY TOWER, s.r.o., ECM CITY EMPIRIA a.s., ECM OFFICES LIBEŇ s.r.o., VARENSKÁ OFFICE CENTER, a.s. a TABULA MAIOR, a.s. nebo S 223/2009/KS PPF Group N.V./Garnet Holding B.V.

¹⁰ Viz rozhodnutí Úřadu S80/03 Sodexo společné stravování a služby s.r.o./Reflexim, a.s. či S357/2010 STRABAG SE/ECM Facility a.s.

24. Úřad tedy ponechal otázku vymezení věcného i geografického relevantního trhu v oblastech pronájmu rezidenčních nemovitostí a služeb spojených se správou nemovitostí také otevřenou, neboť v těchto oblastech se činnost spojujících se soutěžitelů nepřekrývá a působí zde pouze nabývané společnosti. Jejich tržní podíl v těchto oblastech na území České republiky je menší než 15 %. Posuzované spojení soutěžitelů tak v těchto oblastech rovněž nevzbuzuje vážné obavy z podstatného narušení hospodářské soutěže.

IV. Námitky třetích osob

25. V průběhu správního řízení Úřad obdržel v reakci na jím zveřejněné Oznámení o připravovaném spojení soutěžitelů ze dne 1. 9. 2015 (dále jen „Oznámení 1“)¹¹ námitky proti jeho povolení.
26. Dne 4. 9. 2015 Úřad obdržel „*Námitky proti připravovanému spojení soutěžitelů - Fondy Bydlení 2 S.à r.l./RPG Byty, s.r.o. a RPG Služby, s.r.o.*“ společnosti Arca.¹²
27. Společnost Arca ve svém podání žádala o doplnění Oznámení 1, aby mohla jako třetí strana, která se cítí potenciálně dotčena předmětnou transakcí, řádně uplatnit své právo podat proti navrhovanému spojení soutěžitelů námitky. Společnost Arca ve svém podání uvedla, že začátkem srpna 2015 se na veřejnosti objevily informace o tom, že společnosti RPG Byty a RPG Služby změnily svého majitele, kterým se nově stala společnost RHC. Dále společnost Arca konstatovala, že následně Úřad uveřejnil Oznámení 1, které, dle jejího názoru, tyto informace zcela zásadním způsobem popírá.
28. Společnost Arca považovala za nezanedbatelnou také skutečnost, že z Oznámení 1 Úřadu nelze identifikovat, kdo je vlastníkem společnosti Fondy Bydlení 2, která byla založena měsíc před ohlášením daného spojení soutěžitelů, a uvedla, že má v souladu s § 16 odst. 1 zákona jakožto třetí strana právo podat proti navrhovanému spojení soutěžitelů námitky, avšak s ohledem na výše uvedené skutečnosti se společnosti Arca jeví uplatnění tohoto práva jako nemožné, resp. bylo jí upřeno.
29. Společnost Arca dále vyjádřila obavu, že skutečným nabyvatelem společností RPG Byty a RPG Služby může být soutěžitel, který působí na stejném věcném i geografickém relevantním trhu jako Nabývané společnosti. V této souvislosti společnost Arca konstatovala, že dotčené relevantní trhy v oblasti nemovitostí je třeba vymezovat co do jejich věcného i geografického rozsahu velmi úzce, jako trhy pronájmu rezidenčních nemovitostí a správy rezidenčních nemovitostí na území konkrétního města, tj. v posuzovaném případě zejména měst Ostrava a Karviná. Pokud by byl skutečným nabyvatelem společností RPG Byty a RPG Služby jejich konkurent, pak by posuzované spojení soutěžitelů dle názoru společnosti Arca vedlo k narušení hospodářské soutěže na takto vymezených relevantních trzích, a to formou vzniku nebo posílení dominantního postavení, neboť již před transakcí na těchto trzích nabývané společnosti mají velmi silné, ne-li dominantní postavení. V této souvislosti společnost Arca také upozornila Úřad, že by neměl v daném případě její námitky odmítnout s odkazem, že odpovědnost za pravdivost údajů uvedených v notifikaci nese navrhovatel, neboť v situaci, kdy existují vážné pochybnosti o správnosti a úplnosti poskytnutých

¹¹ Viz <https://www.uohs.cz/cs/hospodarska-soutez/spojovani-soutezitelu/oznameni-o-pripravovanem-spojzeni-soutezitelu/1992-oznameni-i-pripravovanem-spojzeni-soutezitelu-fondy-bydleni-2-sà-rl-rpg-byty-sro-a-rpg-služby-sro.html>.

¹² Viz list spisu č. 392 - 396.

informací je povinností Úřadu, jakožto orgánu veřejné správy, správnost a úplnost poskytnutých podkladů ověřit.

30. V závěru svého podání společnost Arca podotkla, že Úřad za dané situace nesmí přehlížet fakt, že po jeho povolení dojde k urychlenému vypořádání transakce, čímž vznikne do jisté míry nezvratný stav, dojde dost možná k podstatnému narušení soutěže, jež lze, dle názoru společnosti Arca, jen teoreticky, zdlouhavě napravovat *ex post* prostřednictvím zákonem předvídaných procedur revize rozhodnutí v důsledku poskytnutí nepravdivých či neúplných informací. Proto společnost Arca nabádala Úřad k tomu, aby existující pochybnosti ohledně skutečné struktury transakce prošetřil ještě v rámci probíhajícího správního řízení, kdy k tomu má k dispozici efektivní právní nástroje, a to i za cenu přerušování správního řízení nebo postupu podle § 16a odst. 3 zákona, odesláním výzvy navrhovateli, aby podal úplný návrh na povolení spojení.
31. Společnost Arca závěrem svého podání žádala Úřad o prošetření:
- kdo je skutečným nabyvatelem společností RPG Byty a RPG Služby,
 - zda navrhovaná transakce představuje spojení soutěžitelů ve smyslu zákona,
 - zda se jedná o spojení soutěžitelů, které může být předmětem zjednodušeného řízení ve smyslu § 16a zákona,
 - skutečných dopadů navrhovaného spojení soutěžitelů na dotčených relevantních trzích pronájmu rezidenčních bytů a správy rezidenčních bytů na území Ostravy a Karviné, a
 - zda byly ze strany všech dotčených subjektů, tj. Fondy Bydlení 2, RHC, RPG Byty a RPG Služby, podány pravdivé a úplné informace.
32. V reakci na zveřejněné Oznámení o připravovaném spojení soutěžitelů ze dne 30. 9. 2015 (dále jen „Oznámení 2“)¹³ obdržel Úřad dne 5. 10. 2015 od společnosti Arca podání označené jako „*Opakované námitky proti připravovanému spojení soutěžitelů – Fondy Bydlení 2 S.à r.l./RPG Byty, s.r.o. a RPG Služby, s.r.o.*“¹⁴ Společnost Arca v tomto přípisu deklarovala, že nadále trvá na svých původních námitkách, přičemž nově společnost Arca poukázala na oznámení uveřejněné na stránkách Irish Stock Exchange,¹⁵ z něž dle názoru společnosti Arca jednoznačně plyne, že nabyvatelem nepřímé kontroly nad dotčenými společnostmi je skupina RHC.
33. K námitkám společnosti Arca Úřad uvádí následující.
34. Dle § 16a odst. 2 zákona je Úřad povinen neprodleně oznámit zahájení zjednodušeného řízení v elektronické podobě prostřednictvím veřejné datové sítě a stanovit lhůtu pro podání námitek proti tomuto spojení. S ohledem na tuto zákonnou povinnost Úřad dne 1. 9. 2015 zveřejnil na svých webových stránkách Oznámení 1, v němž uvedl, že dne 31. 8. 2015 zahájil na základě návrhu společnosti Fondy Bydlení 2 zjednodušené řízení ve věci povolení spojení

¹³ Viz <https://www.uohs.cz/cs/hospodarska-soutez/spojovani-soutezitelu/oznameni-o-pripravovanem-spojени-soutezitelu/2010-oznameni-i-pripravovanem-spojени-soutezitelu-fondy-bydleni-2-sà-rl-rpg-byty-sro-a-rpg-služby-sro.html>.

¹⁴ Viz list spisu č. 571 - 575.

¹⁵ Viz <http://ise.ie/app/announcementDetails.aspx?ID=12453029>, ze dne 6. 8. 2015.

soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona a že ke spojení soutěžitelů má dojít podle § 12 odst. 3 písm. a) zákona nabytím možnosti společnosti Fondy Bydlení 2 nepřímou výlučně kontrolovat společnost RPG Byty a RPG Služby. Úřad rovněž stanovil lhůtu pro podání námitek proti posuzované transakci.

35. Obdobně pak dle § 16 odst. 1 zákona je Úřad povinen neprodleně oznámit zahájení správního řízení o povolení spojení v Obchodním věstníku a elektronicky prostřednictvím veřejné datové sítě a stanovit lhůtu pro podání námitek proti tomuto spojení. Této povinnosti Úřad dostal svým Oznámením 2.
36. Nad rámec této zákonné povinnosti Úřad rovněž v Oznámení 1 a Oznámení 2 zveřejnil, že k navrhovanému spojení soutěžitelů dochází zejména v oblastech pronájmu rezidenčních nemovitostí, pronájmu nebytových prostor a poskytování služeb správy nemovitostí, kde působí nabývané společnosti. Současně Úřad konstatoval, že Skupina Kupujícího, jejíž součástí je i společnost Fondy Bydlení 2, působí ze spojením dotčených oblastí na území České republiky pouze v oblasti pronájmu nebytových prostor, přičemž identifikoval také konkrétní subjekty, jež náleží do Skupiny Kupujícího a jež jsou v dané oblasti aktivní.
37. K takovému popisu aktivit spojujících se soutěžitelů ve spojením dotčených oblastech, který je nad rámec povinnosti definované Úřadu v § 16a odst. 2, popř. v § 16 odst. 1 zákona, Úřad přistoupil právě s ohledem na právo třetích stran podat námitky proti spojení soutěžitelů posuzovanému Úřadem, neboť dle jeho názoru bez znalosti spojením dotčené oblasti by uvedené právo třetích stran mohlo být podstatně omezeno.
38. Identitu Kupujícího pak Úřad nemohl v Oznámení 1 ani v Oznámení 2 zveřejnit, neboť tato dle návrhu na povolení spojení soutěžitelů představuje obchodní tajemství účastníka řízení ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Navíc údaje uveřejněné v Oznámení 1 a v Oznámení 2 z pohledu Úřadu zcela vystihují situaci ve spojením dotčené oblasti i bez uvedení konkrétního vlastníka (Kupujícího), kterým je globální investiční společnost, když lze mít za to, že její přesná identifikace by nebyla nápomocná při zjištění, zda sama či prostřednictvím jakých společností působí ve spojením dotčených oblastech. Úřad tak nesouhlasí s námitkou, že společnosti Arca bylo upřeno právo podat námitky proti navrhovanému spojení soutěžitelů,¹⁶ neboť, jak vyplývá z výše uvedeného, Oznámení 1 i Oznámení 2 obsahovala veškeré jejich zákonné náležitosti a současně v nich byly uvedeny oblasti dotčené navrhovaným spojením a identifikace konkrétních společností ze Skupiny Kupujícího, které v nich působí.
39. Mediální prezentace,¹⁷ které předcházely podání návrhu na povolení posuzované transakce a jež poukazovaly na to, že společností, jež má v budoucnu kontrolovat společnost RPG Byty a RPG Služby, má údajně být společnost RHC, Úřad v Oznámeních 1 a 2 uvedl na pravou míru, když konstatoval, že společnost RHC bude v navrhované akviziční struktuře pouze menšinovým partnerem bez možnosti kontroly a manažerem investice.^{18,19} Tuto skutečnost

¹⁶ Viz odst. 28 tohoto rozhodnutí.

¹⁷ Viz odst. 27 a 32 tohoto rozhodnutí.

¹⁸ [... OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ ...] RHC nicméně nebude mít nezávislou rozhodovací pravomoc nebo rozhodující vliv nad strategickými obchodními rozhodnutími ve vztahu k Nabývaným společnostem. RHC bude monitorovat situaci v regionu, v němž je umístěno portfolio Nabývaných společností, a rovněž celkově v České republice, připraví příslušné obchodní analýzy a plány a doporučí Kupujícímu vhodné kroky. Finální rozhodnutí ve vztahu k Nabývaným

navíc potvrdila sama společnost RHC svým tiskovým prohlášením ze dne 13. 9. 2015.²⁰ Co se týče námitky společnosti Arca týkající se nemožnosti identifikace osoby, která bude po uskutečnění spojení vykonávat v konečném důsledku kontrolu nad Nabývanými společnostmi, Úřad konstatuje, že touto bude Kupující.²¹

40. Co se týče žádosti společnosti Arca o prošetření, zda navrhovaná transakce je spojením soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona a zda se jedná o spojení, které může být posouzeno v rámci zjednodušeného řízení o povolení spojení, uvádí Úřad následující. V rámci posuzovaného spojení soutěžitelů dochází ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) k nabytí nepřímé výlučné kontroly ze strany společnosti Fondy Bydlení 2 nad společnostmi RPG Byty a RPG Služby, a to nabytím 100% obchodních podílů v těchto společnostech. Z provedeného šetření rovněž vyplynulo, že společnost Fondy Bydlení 2 není kontrolována přímo či nepřímo subjektem, který v současné době přímo či nepřímo kontroluje Nabývané společnosti. Taktéž Kupující není osobou přímo či nepřímo kontrolující společnosti, které v době před uskutečněním posuzované transakce přímo či nepřímo kontrolují Nabývané společnosti.²² Posuzované spojení soutěžitelů splňuje také obrátové kritérium dané § 13 zákona, když celkový čistý obrát všech spojujících se soutěžitelů dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky je vyšší než 1,5 miliardy Kč a alespoň dva ze spojujících se soutěžitelů dosáhli každý za poslední účetní období na trhu České republiky čistého obrátu vyššího než 250 milionů Kč. Posuzovaná transakce tak představuje spojení soutěžitelů podléhající povolení Úřadu.
41. Činnost spojujících se soutěžitelů se překrývá pouze v oblasti pronájmu nebytových prostor, přičemž společnosti náležející do Skupiny Kupujícího působí pouze na území Středočeského kraje a Hlavního města Prahy, zatímco nabývaná společnost RPG Byty působí pouze na území Moravskoslezského kraje. Společný tržní podíl spojujících se soutěžitelů na území České republiky je v oblasti pronájmu nebytových prostor menší než 15 %.
42. V této souvislosti Úřad navíc konstatuje, že z hlediska geografického obvykle považuje za relevantní trhy v oblasti pronájmu nebytových prostor území lokálního charakteru (obvykle měst či maximálně jednotlivých krajů České republiky), z tohoto pohledu se pak činnosti spojujících se soutěžitelů ani v oblasti pronájmu nebytových prostor skutečně nepřekrývají a posuzované spojení soutěžitelů tak má ryze konglomerátní charakter. Z uvedených skutečností vyplývá, že posuzované spojení soutěžitelů by mohlo být způsobilé pro posouzení v rámci zjednodušeného řízení o povolení spojení, neboť dle § 16a odst. 1 písm. a)

společnostem bude činit Kupující, a to prostřednictvím společností v akviziční struktuře, nad nimiž bude vykonávat kontrolu (viz list spisu č. 12).

¹⁹ Pro Kupujícího je obvyklé, že v případě investic do rezidenčních nemovitostí v Evropě zůstává tichým finančním investorem a jmenuje investičního manažera zabývajícího se správou a každodenním managementem bytových jednotek, včetně interakcí se zúčastněnými stranami, kontakty s nájemci a managementem lokálních dceřiných společností. U těchto typů transakcí Kupující obvykle také pozve investičního manažera, aby investoval vlastní kapitál a podílel se na akvizici prostřednictvím menšinového podílu v investici s tím, že Kupující zůstává koncovým vlastníkem vykonávajícím kontrolu nad investicí. Společnost RHC takto spravuje pro Kupujícího některé investice do rezidenčních nemovitostí v Německu a Nizozemí (viz list spisu č. 12).

²⁰ Viz <http://www.protect.cz/zprava.php?id=23696>.

²¹ Viz odst. 8 - 10 tohoto rozhodnutí.

²² Z šetření Úřadu dále vyplynulo, že žádný ze subjektů, který v době před uskutečněním posuzované transakce kontroluje (přímo či nepřímo) Nabývané společnosti, není investorem či spoluinvestorem v předmětné transakci.

zákona zjednodušený návrh na povolení spojení může být podán v případě spojení, kdy žádný ze soutěžitelů na něm zúčastněných nepůsobí na stejném relevantním trhu,²³ případně je jejich společný podíl na takovém trhu²⁴ menší než 15 %, a zároveň žádný ze soutěžitelů na něm zúčastněných nepůsobí na trhu vertikálně navazujícím na relevantní trh, na kterém působí jiný z těchto soutěžitelů, případně je jejich podíl na každém takovém trhu²⁵ menší než 25 %.²⁶

43. Pokud jde o posouzení skutečných dopadů navrhovaného spojení na dle společnosti Arca dotčených relevantních trzích pronájmu rezidenčních bytů a správy rezidenčních bytů na území Ostravy a Karviné, uvádí Úřad následující. Jak již bylo uvedeno v Oznámení 1 a 2, Skupina Kupujícího působí na území České republiky ze spojením dotčených oblastí pouze v oblasti pronájmu nebytových prostor. Tato skupina nevlastní v České republice žádnou rezidenční nemovitost a nepůsobí zde ani v oblasti pronájmu či správy rezidenčních nemovitostí. Z výše uvedeného vyplývá, že i ve vztahu k oblasti pronájmu či správy rezidenčních nemovitostí na území měst identifikovaných společností Arca má předmětné spojení soutěžitelů konglomerátní charakter.
44. K žádosti společnosti Arca týkající se ověření úplnosti a pravdivosti údajů poskytnutých ze strany všech dotčených subjektů, tj. Fondy Bydlení 2, RHC, RPG Byty a RPG Služby Úřad uvádí, že ověřování informací a podkladů předložených účastníky řízení provádí v rámci každého správního řízení. Dle § 21e odst. 1 zákona jsou navíc soutěžitelé povinni poskytovat Úřadu úplné, správné a pravdivé podklady a informace, včetně obchodních knih, jiných obchodních záznamů nebo jiných záznamů, které mohou mít význam pro objasnění předmětu řízení. Pokud tak nečiní, Úřad může na základě § 19 odst. 1 zákona zrušit rozhodnutí o povolení spojení, jestliže zjistí, že spojení povolil na základě podkladů, údajů a informací, za jejichž úplnost, správnost a pravdivost odpovídají účastníci řízení a které se ukázaly zcela nebo zčásti nepravdivé nebo neúplné, nebo povolení bylo dosaženo tím, že účastníci řízení uvedli Úřad v omyl, nebo pokud neplní podmínky, omezení nebo závazky, kterými Úřad podmínil povolení.
45. Dne 7. 9. 2015 zaslalo své námítky proti navrhovanému spojení soutěžitelů také MFČR.²⁷ MFČR ve svém sdělení rozporovalo použití § 16a odst. 1 zákona, tedy podání zjednodušeného návrhu na povolení spojení ze strany společnosti Fondy Bydlení 2, když uvedlo, že v důsledku navrhované transakce může dojít k podstatnému oslabení hospodářské soutěže v regionu, kde se nachází bytové jednotky vlastněné společností RPG Byty, a to tak, že dojde ke vzniku společnosti s významným podílem na trhu, která nemá v úmyslu svůj podíl rozptýlit mezi jednotlivé spotřebitele, jak bylo údajně v rámci privatizace majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., členu koncernu KARBON INVEST, a.s., s tehdejší sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, IČ: 00002593 (dále také jen „OKD“), ze strany České republiky předpokládáno. Tento předpoklad MFČR

²³ Tj. spojení soutěžitelů má konglomerátní charakter.

²⁴ Tj. spojení soutěžitelů má horizontální charakter.

²⁵ Tj. spojení soutěžitelů má vertikální charakter.

²⁶ Na této skutečnosti nic nemění fakt, že s ohledem na námítky obdržené v průběhu správního řízení Úřad usoudil, že pro řádné posouzení navrhované transakce potřebuje dodatečné informace a vyzval účastníka řízení v souladu s § 16a odst. 3 zákona k tomu, aby podal úplný návrh na povolení předmětného spojení.

²⁷ Viz list spisu č. 397 - 407.

doložilo Přílohou k Usnesení vlády České republiky č. 904 ze dne 15. 9. 2004, kterou je Rozhodnutí o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s., metodou přímého prodeje vybranému nabyvateli (dále jen „Příloha k Usnesení“). MFČR dále Úřadu sdělilo, že v souvislosti se skutečnostmi uvedenými výše by mohlo být mimo jiné bráněno vstupu dalších soutěžitelů na trh v rozporu s § 17 odst. 1 zákona, který předpokládá posouzení dopadů spojení soutěžitelů i z hlediska právních a jiných překážek vstupu dalších soutěžitelů na spojení dotčené trhy. Postavení společnosti RPG Byty je přitom dle názoru MFČR do určité míry výjimečné i v důsledku historických vazeb na důlní a výrobní odvětví. Realizací spojení by tak dle názoru MFČR mohlo dojít i ke znevýhodnění ostatních subjektů působících v dotčené oblasti.

46. MFČR ve svém podání dále konstatovalo, že budoucí vlastníci Nabývaných společností by mohli zneužívat svého postavení na trhu na úkor nájemníků a z činnosti vykazovat zisk namísto realizace závazků v oblasti nakládání s byty, které údajně vyplynuly z privatizace akciového podílu ve společnosti OKD. MFČR se domnívá, že při posuzování spojení by přitom měl být brán ohled i na možný negativní dopad na zájmy nájemníků – spotřebitelů, což dle názoru MFČR dokládá i judikatura Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“).²⁸
47. MFČR dále ve svém podání sdělilo, že v případě převedení závazku omezeného nakládání s byty ve vlastnictví Nabývaných společností, který údajně vyplývá z Přílohy k Usnesení, na společnost Fondy Bydlení 2 může být prodejní cena nižší, než by byla prodejní cena nemovitostí bez uvedeného závazku. Vzhledem k tomu, že závazek plynoucí z Přílohy k Usnesení a ze smlouvy o koupi akciového podílu ve výši 45,8831 % obchodní společnosti OKD uzavřené mezi Fondem národního majetku ČR a společností KARBON INVEST, a.s., s tehdejší sídlem Kladno, Víta Nejedlého 1575, IČ: 25691431 (dále jen „KARBON INVEST“), jako kupujícím, však není dle MFČR nijak fakticky realizován, měla by reálná prodejní cena být vyšší. Kupující strana tak rozdíl mezi skutečnou prodejní cenou a cenou stanovenou bez faktického plnění závazku může využívat k investicím či akvizicím dalších nemovitostí na relevantním trhu, čímž může upevňovat svou významnou tržní pozici, a mohlo by tak dojít k dalšímu narušení hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu se MFČR obává, že uvedené spojení soutěžitelů by mohlo být v rozporu s § 17 zákona, jelikož může jít proti potřebám a zájmům spotřebitelů, mohlo by vytvářet překážky pro vstup jiných soutěžitelů na trh a vést k dalšímu vážnému narušení hospodářské soutěže.
48. V závěru svého podání MFČR Úřadu navrholo, aby v uvedeném spojení soutěžitelů dle § 16a odst. 3 zákona odeslal účastníkům řízení výzvu k podání úplného návrhu na povolení spojení a aby Úřad v následném řízení vyjádřené obavy prověřil, a pokud je shledá jako důvodné, aby spojení buď nepovolil, nebo podle § 17 odst. 4 podmínil povolení závazkem ve prospěch zachování účinné hospodářské soutěže.

²⁸ Zde MFČR odkazuje na rozhodnutí NSS č. 8 Asf 56/2007, v němž se uvádí, cit. „...Negativní důsledky protisoutěžního jednání se pravidelně projeví nejen na straně ostatních soutěžitelů (tj. konkurentů delikventa na relevantním trhu), ale i přímo vůči konečným spotřebitelům. Ochrana hospodářské soutěže dopadá na soukromoprávní vztahy více, než je tomu v jiných oblastech veřejného práva. (...) V některých případech pak mají dotčené osoby jen velmi omezené možnosti účinně namítat ohrožení svých práv...“

49. Obecně k pochybnosti MFČR týkající se posouzení navrhovaného spojení soutěžitelů v rámci zjednodušeného řízení o povolení spojení se Úřad již vyjádřil výše,²⁹ neboť tutěž připomínku vnesla i společnost Arca.
50. K námitce MFČR spočívající v údajném rozporu posuzované transakce se záměrem České republiky při privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, kterým bylo vytvoření prostředí pro postupný převod bytů do vlastnictví nájemců bytů, který by byl realizován za zvýhodněných podmínek pro tyto nájemce, a snaha o vyřešení tíživé sociální situace v regionu, Úřad uvádí následující.
51. Při hodnocení dopadů spojení soutěžitelů na hospodářskou soutěž porovnává Úřad podmínky hospodářské soutěže, které by vznikly na základě notifikovaného spojení soutěžitelů, s těmi, které by existovaly, kdyby ke spojení soutěžitelů nedošlo.³⁰
52. Konkrétně to v posuzovaném případě pro hodnocení dopadu navrhované transakce na hospodářskou soutěž znamená, že, pokud by současný vlastník společností RPG Byty a RPG Služby byl na základě právně závazného dokumentu povinen výrazně snížit v blízké budoucnosti své tržní postavení v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí ve prospěch dalších subjektů, které by pak na předmětných trzích vystupovaly jako jeho konkurenti, přičemž nový nabyvatel by této povinnosti nebyl vystaven, mohla by tato skutečnost, za předpokladu splnění dalších z pohledu hospodářské soutěže relevantních okolností, představovat situaci, kdy by v důsledku posuzovaného spojení soutěžitelů mohlo potenciálně dojít k narušení hospodářské soutěže.
53. MFČR ve svých námitkách tuto údajnou povinnost dokládalo Přílohou k Usnesení. Z této Přílohy k Usnesení ve vztahu k nemovitostem ve vlastnictví společnosti RPG Byty však vyplývá pouze závazek uvedený v odst. 12 písm. a) af), cit. „... Kupující zajistí, že Společnost po trvání doby omezení (i) bude spravovat a udržovat bytový fond ve vlastnictví Společnosti, (ii) že veškeré výnosy z bytového hospodářství budou použity na úhradu výdajů spojených s bytovým hospodářstvím, (iii) nepřevede bytové domy, případně bytové jednotky na třetí osobu, s výjimkou nejvýše 5 % z celkového počtu bytů v souvislosti s běžným hospodařením, nebo s výjimkou případného prodeje bytových jednotek dosavadním nájemcům, a to za kupní cenu, která byla použita při ocenění neproduktivní části majetku OKD; současně tato cena bude přiměřená a obvyklá ve srovnání s kupní cenou obdobných bytů převáděných v daném místě a čase z vlastnictví státu, krajů a obcí do vlastnictví dosavadním nájemcům. ...“. Z výše uvedeného tak lze konstatovat, že subjekt vystupující jako kupující vzešlý z výše popsané privatizace nebyl povinen nově nabyté nemovitosti nabídnout na trhu jiným tržním subjektům, pouze byl omezen v dispozici s nimi. Navíc toto omezení byl kupující povinen dodržovat po dobu počínající dnem realizace převodu akcií na základě příslušné Přílohy k Usnesení a končící dnem 1. května 2009.³¹ Z výše uvedeného však nevyplývá, že by společnost RPG Byty či ji kontrolující společnost měly v současnosti, resp. po 1. květnu 2009, povinnost své postavení v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí jakkoli oslabovat, jak MFČR ve svých námitkách proti spojení naznačuje. Rovněž tak z výše uvedeného nevyplývá

²⁹ Viz odst. 40 - 42 tohoto rozhodnutí.

³⁰ Viz Pokyny pro posuzování horizontálních spojování podle nařízení Rady o kontrole spojování podniků, odst. 9, [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:52004XC0205\(02\)](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:52004XC0205(02)).

³¹ Viz Přehled závazků vybraného nabyvatele a sankcí za jejich neplnění, odst. 12, písm. a) Přílohy k Usnesení.

po 1. 5. 2009 jakékoli omezení pro Nabývané společnosti či jejich vlastníka s nakládáním s výnosy z bytového hospodářství, tzn. po uvedeném datu již nyní mohou vlastníci Nabývaných společností investovat do rozšíření svého portfolia rezidenčních nemovitostí a v důsledku spojení soutěžitelů se v této souvislosti nic nemění.

54. V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi Úřad vyzval MFČR, aby sdělilo, zda a z jakého dokumentu či smlouvy vyplývá současnému vlastníkovi společnosti RPG Byty závazek snižovat toto své postavení v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí, resp. povinnost prodávat byty či bytové domy v držení společnosti RPG Byty různým na sobě nezávislým zájemcům o jejich koupi. V případě existence takových dokumentů či smluv Úřad požádal MFČR o jejich doložení.³²
55. MFČR dne 15. 9. 2015 zaslalo Úřadu podání nazvané „*Doplnění námítky ke správnímu řízení sp. zn. ÚOHS-S0558/2015/KS ve věci spojení soutěžitelů ve smyslu zákona o ochraně hospodářské soutěže*“,³³ jehož přílohou byla Smlouva o koupi akcií uzavřená mezi Fondem národního majetku České republiky a společností KARBON INVEST, jako kupujícím (dále jen „Smlouva o koupi akcií“). V bodě 7.6 d) této smlouvy se uvádí, že cit. [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ...*]³⁴
56. Úřad má za to, že ani z těchto informací neplyne společnosti RPG Byty či ji kontrolující společnosti povinnost odprodat jednotlivé bytové jednotky současným nájemníkům, a oslabit tak své postavení v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí.³⁵ Ze Smlouvy o koupi akcií pouze vyplývá povinnost společnosti KARBON INVEST, pokud se sama rozhodne prodat jednotlivé bytové jednotky, nabídnout tyto přednostně stávajícím nájemníkům.
57. Úřad zde odkazuje na Rozhodčí nález Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky Rsp 2320/10 ze dne 29. 4. 2011³⁶ (dále jen „Rozhodčí nález“) ve sporu Česká republika – MFČR, jako žalobce, proti RPG Industries Limited, se sídlem Kyperská republika, 1095 Nikósie, 8 M. Karaoli Str., 4th Floor, Anemomylos Building (dále jen „RPGIL“), jako žalovanému. Žalobce v rámci tohoto rozhodčího nálezu spatřoval porušení povinnosti vyplývající z ustanovení čl. 7.6. Smlouvy o koupi akcií mimo jiné v neučinění na straně žalovaného opatření k zajištění závazku žalovaného dle ustanovení čl. 7.6 písm. (d) Smlouvy o koupi akcií, např. zajištění uzavření příslušných smluv mezi nájemci bytů náležících společnosti OKD, kterými by byla zajištěna existence zvláštních cenových podmínek při nabídce předkupního práva nájemcům bytů.³⁷ Rozhodčí soud však dospěl k názoru, že k takovému porušení nedošlo, když konstatuje, cit.:³⁸ že „...*ustanovení*³⁹ *nelze vykládat v tom smyslu, že již během existence závazkového vztahu vzniklého z uvedené Smlouvy musí existovat platné smluvní ujednání mezi nájemci*

³² Viz Žádost o poskytnutí informací a podkladů ze dne 9. 9. 2015, č.j.: ÚOHS-S0558/2015/KS-27471/2015/840/MWi, list spisu č. 413 - 414.

³³ Viz list spisu č. 425 - 446.

³⁴ [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ...*]

³⁵ K tomu Úřad konstatuje, že, aby taková povinnost byla z hlediska posuzování dopadů spojení soutěžitelů relevantní, musela by se týkat parametrů zachování účinné hospodářské soutěže. Případy, kdy taková povinnost prodeje nemá žádné soutěžní konsekvence, nelze brát v potaz při hodnocení soutěžních dopadů plynoucích ze spojování soutěžitelů.

³⁶ Viz list spisu č. 512 - 522.

³⁷ Viz list spisu č. 513 - 514.

³⁸ Viz list spisu č. 520 - 521.

³⁹ Pozn. Úřadu - ustanovením je myšleno ustanovení § čl. 7.6 písm. (d). Smlouvy o koupi akcií.

a Společností (resp. společností RPG Byty s.r.o.), které by zajišťovalo naplnění tohoto závazku. Naopak, je ho třeba vykládat tak, že v případech, kdy má dojít k převodu vlastnictví k jakékoliv bytové jednotce, která je ve vlastnictví společnosti (resp. společnosti RPG Byty s.r.o.), či vznikne na základě prohlášení společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této smlouvy ve vlastnictví společnosti, že budou bytové jednotky přednostně nabídnuty dosavadním nájemcům dle podmínek předmětného ustanovení článku 7.6., písm. (d). K porušení povinnosti dojde teprve tehdy, kdy tento závazek v případě plánovaného převodu bytových jednotek nebude splněn...⁴⁰

58. K tomu Úřad dodává, že i Smlouva o koupi akcií předpokládá, že může dojít k převodu akcií OKD na jiného majitele, když v bodě 7.8 uvádí, že cit. [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ* ...]⁴¹
59. Z výše uvedeného má Úřad za to, že závazek společnosti KARBON INVEST (popř. její nástupnické společnosti RPGIL),⁴² jež vyplývá z čl. 7.6. písm. (d) Smlouvy o koupi akcií, přetrvává i v případě, kdy KARBON INVEST již nebude akcionářem společnosti OKD (resp. společnosti RPG Byty, která je jednou z nástupnických společností OKD)⁴³ a společnost KARBON INVEST si plnění těchto závazků do budoucna musí zajistit.
60. Z šetření Úřadu dále vyplynulo, že společnost RPGIL si případné plnění tohoto závazku v současné době nadále zajišťuje, neboť má se společností DOMUS uzavřenu tzv. Smlouvu o spolupráci, [... *OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ* ...] Jak vyplývá z dokumentů předložených účastníkem řízení v průběhu správního řízení, obdobná smlouva o spolupráci bude uzavřena také mezi společnostmi RPGIL a společností Fondy Bydlení 2.⁴⁴
61. Nicméně v této souvislosti Úřad konstatuje, že zajištění případného plnění zmiňovaného závazku nemá vliv na posouzení dopadů předmětného spojení soutěžitelů, neboť současný vlastník Nabývaných společností a ani Nabývané společnosti nemají povinnost snižovat své tržní postavení v oblasti pronájmu residenčních nemovitostí ve městech Ostrava a Karviná, jak vyvozuje MFČR. Pouze pokud by se tyto společnosti dobrovolně k tomuto kroku odhodlaly, pak Smlouva o koupi akcií předvídá kroky, jakým způsobem by k tomu mělo dojít.
62. Povinnost prodat byty třetím osobám je vyvozována také z veřejných prohlášení společnosti KARBON INVEST⁴⁵ a pana Zdeňka Bakaly, který dne 8. 2. 2005 uvedl pro Českou televizi: „*Za tři roky budete vědět jakým způsobem a kdy si budete moci byt koupit.*“⁴⁶ K tomu Úřad uvádí, že tato prohlášení byla učiněna již v roce 2005 a pan Zdeněk Bakala tuto svoji povinnost v následných prohlášeních popřel.⁴⁷
63. Dále k obavě MFČR z podstatného narušení hospodářské soutěže v důsledku uskutečnění posuzovaného spojení soutěžitelů, Úřad obecně konstatuje, že spojení soutěžitelů

⁴⁰ Smlouvou je Smlouva o koupi akcií.

⁴¹ Prodávané akcie znamená akcie OKD prodávané Smlouvou o koupi akcií.

⁴² Viz <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=500638&typ=UPLNY>.

⁴³ Viz <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=208878&typ=UPLNY>.

⁴⁴ Viz list spisu č. 200 a 220 - 221 a 541 (český překlad list spisu č. 600).

⁴⁵ Viz článek v týdeníku Horník ze dne 17. 2. 2005 nazvaný Byty by měli získat ti, kteří v nich bydlí. Článek je součástí námitek MFČR, list spisu č. 404.

⁴⁶ Viz článek v iDNES, ze dne 9. 2. 2005 nazvaný OKD plánuje prodat svých téměř 45 tisíc bytů. Článek je součástí námitek MFČR, list spisu č. 405.

⁴⁷ Viz <http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika/bakalu-ceka-problem-s-byty-na-heitmanstvi-i-v-bruselu/r~:article:620131/>.

konglomerátní povahy obvykle není způsobilé vést k narušení soutěže na relevantních trzích. Případné obavy z narušení soutěže způsobeného konglomerátním spojením pak lze nalézt v případech spojení soutěžitelů, kteří působí na úzce propojených trzích, tj. trzích, kdy spojující se soutěžitelé představují dodavatele komplementárních výrobků či výrobků patřících do stejného výrobního sortimentu, který je nakupován stejnou skupinou zákazníků ke stejnému konečnému užití. V této souvislosti hlavní obavou z podstatného narušení hospodářské soutěže je obava z omezení přístupu k trhu, kdy kombinace výrobků na souvisejících trzích by mohla vést k tomu, že spojením vzniklý soutěžitel by byl schopen a měl by i motiv k pákovému převodu silného postavení na jednom trhu na druhý trh vázaným nebo spojeným prodejem či jiným jednáním vylučujícím ostatní soutěžitele.⁴⁸

64. Jak však vyplývá z popisu aktivit spojujících se soutěžitelů, v posuzovaném případě spojení soutěžitelů však nedochází ke spojení soutěžitelů působících na úzce propojených trzích, z tohoto důvodu ani není způsobilé narušit hospodářskou soutěž ve spojením dotčených oblastech.
65. Úřad tedy závěrem konstatuje, že předmětné spojení je konglomerátního charakteru, kdy jeden vlastník, který byl dlouhodobě činný na trhu pronájmu rezidenčních nemovitostí, je nahrazen jiným vlastníkem, jenž na dotčeném trhu doposud nepůsobil. Nedochází tedy ke změně, respektive ke zhoršení postavení dodavatelů a odběratelů, kterými jsou nyní zejména koneční spotřebitelé (nájemci), protože nedochází ke snížení jejich možnosti volby dodavatele spojením dotčených služeb, tj. poskytování pronájmu rezidenčních nemovitostí.
66. Rovněž tak nedochází v důsledku předmětného spojení soutěžitelů ke změnám v překážkách vstupu na trh, neboť tyto představují zejména možné náklady na koupi jiných rezidenčních nemovitostí, popř. výstavbu nových nemovitostí. Tuto skutečnost však není Kupující schopen žádným způsobem ovlivnit.
67. K návrhu MFČR, aby povolení spojení bylo podmíněno závazkem ve prospěch účinné hospodářské soutěže, Úřad uvádí, že závazky ve prospěch zachování účinné hospodářské soutěže jsou nutné pouze v případě obavy z podstatného narušení hospodářské soutěže. S ohledem na skutečnost, že posuzované spojení soutěžitelů nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže a ani obavy z takového narušení nevzbuzuje, není v tomto případě přijímání závazků na místě.
68. Dne 5. 10. 2015 Úřad obdržel podání od MFČR nazvané „*Námítka ke správnímu řízení sp. zn. ÚOHS-S0558/2015/KS ve věci spojení soutěžitelů ve smyslu zákona o ochraně hospodářské soutěže.*“⁴⁹ MFČR v něm nad rámec dříve ve správním řízení uvedených námitek upozornilo Úřad na spekulace veřejnosti o skutečném nabyvateli majetku společností RPG Byty a RPG Služby. MFČR dále uvedlo, že informace o tom, kdo je vlastníkem společnosti Fondy Bydlení 2, a tedy skutečným budoucím vlastníkem Nabývaných společností, není dostatečně uvedena ani na internetových stránkách Úřadu. V této souvislosti MFČR žádá Úřad o přezkoumání vlastnické struktury navrhovatele a vyvrácení pochybností o fiktivní transakci.

⁴⁸ Viz Pokyny pro posuzování nehorizontálních spojování podle nařízení Rady o kontrole spojování podniků, odst. 91 a další, [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:52008XC1018\(03\)](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:52008XC1018(03)).

⁴⁹ Viz list spisu č. 576 - 577.

69. Úřad v této věci odkazuje na své výše uvedené vyjádření, kde je tato námitka již vypořádána.⁵⁰
70. Dne 29. 9. 2015 pak Úřad obdržel podání pana R. M. označené jako „*Sdělení ve věci spojení soutěžitelů Fondy Bydlení 2 S.à r.l./RPG Byty, s.r.o. a RPG Služby, s.r.o.*“⁵¹, v němž se obrací na Úřad s žádostí, aby věnoval zvláštní pozornost velmi zásadnímu spojení soutěžitelů, které podléhá povolení Úřadu a které je dle jeho názoru komplikované, podezřelé a hrozí závažnými důsledky.
71. Pan R. M. ve svém sdělení úvodem odkázal na Oznámení 1 Úřadu a uvedl, že se domnívá, že v této záležitosti je celá série velmi podezřelých okolností, když informace obsažené v Oznámení 1 jsou v rozporu s informacemi, které se objevily v médiích začátkem srpna tohoto roku, kdy bylo veřejně oznámeno, že 100% účast v Nabývaných společnostech nabyla společnost RHC. Navíc dle názoru pana R. M. pochybnosti nad skutečným nabyvatelem společností RPG Byty a RPG Služby trvají i tehdy, vychází-li se z Oznámení 1 Úřadu, neboť lucemburská společnost Fondy Bydlení 2, která byla založena teprve koncem července tohoto roku, má podle jeho vyjádření neprůhlednou vlastnickou strukturu a z dostupných informací nelze spolehlivě zjistit, kdo je koncovým vlastníkem této společnosti, resp. podnikatelské skupiny, do které náleží, a kdo nad touto společností vykonává faktickou kontrolu.
72. Pan R. M. byl toho názoru, že netransparentnost této akvizice je umocněna dále tím, že se jedná o mimořádně citlivý případ, a to v mnoha ohledech. Podle něj jde zaprvé o spojení soutěžitelů na trhu, který je z hlediska věcného a geografického nesmírně náchylný k narušení hospodářské soutěže, přičemž neznalost konkrétních subjektů, které budou nad Nabývanými společnostmi vykonávat faktickou kontrolu, může dle jeho názoru vést k posílení již tak dominantního postavení na trhu s pronájmy rezidenčních nemovitostí v oblasti Ostravy. Aby bylo možnému zneužití dominantního postavení zamezeno, je dle názoru pana R. M. nezbytné důkladně prověřit vlastnické struktury a ekonomické vazby všech společností v rámci podnikatelské skupiny a nalézt koncové vlastníky, kteří budou mít prospěch z této transakce.
73. Zadruhé jde dle názoru pana R. M. o citlivý případ z důvodu aktuálně probíhajícího trestního řízení ve věci privatizace akcionářského podílu ve společnosti OKD, v němž je na 9. 10. 2015 nařízeno hlavní líčení. Pan R. M. uvedl, že v tomto trestním řízení se řeší odpovědnost za závažné trestné činy spáchané při privatizaci společnosti OKD ve prospěch společnosti KARBON INVEST. Dále pan R. M. konstatoval, že škoda takto vzniklá byla vyčíslena na téměř 6 miliard Kč, což je, podle něj, rozsah zcela nevídaný a podtrhuje závažnost celého případu. Jelikož je tato záležitost v současné době více než kdy dříve aktuální, domníval se pan R. M., že je na místě pochybovat, zdali Úřadem posuzovaná transakce není s probíhajícím trestním řízením určitým způsobem spojena a nejedná-li se o rafinovaný způsob, jak vyvést získaný majetek a zbavit se povinnosti plnit závazky vyplývající z privatizační smlouvy.
74. Na závěr pan R. M. uvedl, že posuzované spojení soutěžitelů představuje dle jeho názoru nesmírně komplikovaný případ, na jehož řešení má značný zájem jak obecná veřejnost a Česká republika, tak i Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, a který se zásadním způsobem

⁵⁰ Viz odst. 8 - 10 a 33 - 39 tohoto rozhodnutí.

⁵¹ Viz list spisu č. 453 - 457.

dotýká působnosti Úřadu a otázky ochrany hospodářské soutěže, a proto je zapotřebí před prováděním jakýchkoli konečných rozhodnutí ze strany Úřadu důkladně prověřit všechny okolnosti, náležitě zjistit pravý stav věci a vyvarovat se unáhlených nevratných kroků v takto závažném případě.

75. K námitkám pana R. M. Úřad uvádí následující.
76. Co se týče námitek vztahujících se k identitě osoby nabyvatele společností RPG Byty a RPG Služby a role společnosti RHC v posuzované transakci, Úřad se k nim již vyjádřil výše.⁵²
77. Úřad se rovněž již vyjádřil v předchozím textu rozhodnutí⁵³ k charakteristice trhů, na kterých působí spojující se soutěžitelé, resp. důvodům, proč na nich nehrozí podstatné narušení hospodářské soutěže.⁵⁴
78. Pan R. M. dále zmiňuje probíhající trestní řízení ve věci privatizace akcionářského podílu ve společnosti OKD, v němž bylo nařízeno na 9. 10. 2015 hlavní líčení. K tomu Úřad uvádí následující. Úřad je oprávněn posuzovat spojení soutěžitelů v souladu s ustanovením § 12 a násl. zákona, hodnotí tedy spojení soutěžitelů z hlediska případných dopadů na hospodářskou soutěž. Jeho úkolem je posoudit, zda v důsledku spojení soutěžitelů nedojde k narušení hospodářské soutěže, přičemž jediný důvod pro nepovolení spojení představuje situace, kdy by toto spojení mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže na relevantním trhu (§ 17 odst. 3 zákona). Probíhající trestní řízení není proto okolností, kterou je Úřad dle zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, oprávněn při hodnocení dopadů spojení soutěžitelů hodnotit.
79. Pokud Úřad rozhodne o povolení spojení, znamená to pouze skutečnost, že takové spojení nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže. Úřad tímto rozhodnutím neřeší a ani nemůže řešit otázky, jejichž řešení spadá do kompetence jiných státních orgánů či soudů. Úřad svým rozhodnutím nepřikazuje účastníkům řízení spojení uskutečnit, nýbrž pouze deklaruje kompatibilitu takového spojení se soutěžními principy, tedy skutečnost, že určité zamýšlené spojení nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže.
80. Co se týče povinnosti plnit závazky vyplývající z privatizační smlouvy, spočívající v odprodeji bytů jednotlivým nájemcům, Úřad se k tomu již vyjádřil výše v rozhodnutí.⁵⁵ Zde se patří dodat, že tato vyjádření, respektive závěry, učinil Úřad pouze pro účely posouzení navrhovaného spojení soutěžitelů z hlediska dopadů na hospodářskou soutěž.

V. Závěr

81. S ohledem na výše uvedené lze tedy konstatovat, že v důsledku uskutečnění předmětného spojení soutěžitelů nedojde k podstatnému narušení hospodářské soutěže v oblastech pronájmu rezidenčních nemovitostí, pronájmu nebytových prostor a služeb spojených se správou nemovitosti na území České republiky ani na území jednotlivých krajů či měst České republiky, a proto Úřad rozhodl o povolení posuzovaného spojení soutěžitelů v souladu

⁵² Viz odst. 8 - 10 a 33 - 39 tohoto rozhodnutí.

⁵³ Viz odst. 40 - 43 tohoto rozhodnutí.

⁵⁴ Viz odst. 63 - 66 tohoto rozhodnutí.

⁵⁵ Viz odst. 50 - 61 tohoto rozhodnutí.

s § 16 odst. 2 zákona tak, jak je uvedeno ve výroku, a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení v souladu s § 152 odst. 1 a 4, ve spojení s § 83 odst. 1 a § 85 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat do 15 dnů od jeho oznámení rozklad, o kterém rozhoduje předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Rozklad se podává u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Včas podaný a přípustný rozklad má odkladný účinek.

otisk úředního razítka

Mgr. Michael Mikulík, LL.M.
místopředseda Úřadu
pro oblast hospodářské soutěže

Obdrží

Mgr. Vladimíra Kubová, advokátka
Dentons Europe CS LLP, organizační složka
Platněřská 4
110 00 Praha
IDDS: txxg3td

Vypraveno dne

viz otisk razítka na poštovní obálce nebo časový údaj na obálce datové zprávy

Právní moc: 23. 10. 2015.