S 153/03-3327/03 V Brně dne 8. září 2003

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 153/03, zahájeném dne 8. srpna 2003 podle § 18 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platném znění, a § 15 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, v souladu s § 21 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na návrh účastníka řízení, jímž je společnost HCEPP BBC – D s.r.o., se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, IČ: 26684667, ve správním řízení zastoupená Evanem Z. Lazarem, advokátem, se sídlem Křižovnické nám. 193/1, Praha 1, ve věci povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, vydává toto

**r o z h o d n u t í :**

Spojení soutěžitelů HCEPP BBC – D s.r.o., se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, IČ: 26684667, a BB C – Building D, a.s., se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, IČ: 26457059, ke kterému má dojít podle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě smlouvy o koupi akcií uzavřené dne 5. srpna 2003 mezi společností HCEPP BBC – D s.r.o., jako nabyvatelem, a Ing. Františkem Vaculíkem, bytem Kachlíkova 2, Brno, a Ing. Martinem Jarošem, bytem Vrbovecká 1228/10, Brno, jako převodci, v jejímž důsledku má společnost HCEPP BBC – D s.r.o. nabýt akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společnosti BB C – Building D, a.s., a tím i získat možnost tuto společnost přímo kontrolovat, se dle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže,

**p o v o l u j e.**

**O d ů v o d n ě n í** :

Při posuzování spojení soutěžitelů vycházel Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) zejména z návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, smlouvy zakládající spojení, výpisů z obchodního rejstříku, výročních zpráv spojujících se soutěžitelů a dalších informací o spojujících se soutěžitelích.

Skutečnost, že se Úřad spojením soutěžitelů zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 33/03 ze dne 20. srpna 2003. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení neobdržel.

**Notifikační podmínky**

Ke spojení soutěžitelů dochází na základě smlouvy o koupi akcií (dále jen „Smlouva“), která byla uzavřena dne 5. srpna 2003 mezi společností HCEPP BBC – D s.r.o., se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, IČ: 26684667 (dále jen „HCEPP BBC – D“), jako nabyvatelem, a Ing. Františkem Vaculíkem, bytem Kachlíkova 2, Brno, a Ing. Martinem Jarošem, bytem Vrbovecká 1228/10, Brno, jako převodci. V důsledku této Smlouvy má společnost HCEPP BBC – D od převodců, z nichž v době před spojením vlastní Ing. František Vaculík akcie představující 60% podíl na základním kapitálu společnosti BB C – Building D a Ing. Martin Jaroš akcie představující 40% podíl na základním kapitálu této společnosti, nabýt akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společnosti BB C – Building D. V souladu s § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“) tím společnost HCEPP BBC – D získá možnost přímo kontrolovat jiného soutěžitele, kterým je společnost BB C – Building D. Předmětná transakce tak představuje spojení soutěžitelů ve smyslu zákona.

V dalším se Úřad zabýval otázkou, zda předmětné spojení splňuje také druhé notifikační kritérium, stanovené v § 13 zákona. Vzhledem k tomu, že celkový celosvětový čistý obrat spojujících se soutěžitelů byl v posledním účetním období vyšší než 5 miliard Kč, je notifikační podmínka stanovená v § 13 písm. a) zákona splněna a spojení podléhá povolení Úřadu.

**Charakteristika spojujících se soutěžitelů**

Společnost **HCEPP BBC – D** je jedním ze soutěžitelů náležejících do portfolia fondu HCEPP Fonds Commun de Placement (dále jen „skupina HCEPP“), jehož soutěžní chování mají možnost společně kontrolovat společnosti Central Europe Capital, Inc., Euro Reconnaisance Pte Ltd., CEPS 1, LLC a European Bank for Reconstruction and Development, a to zejména vzhledem k právu každé z těchto společností zablokovat rozhodnutí týkající se nabývání a zastavování „podstatného“ majetku fondem HCEPP Fonds Commun de Placement a společností v jeho portfoliu. Skupina HCEPP vyvíjí v celoevropském měřítku činnost výhradně v oblasti nemovitostí, a to se zaměřením zejména na pronájem nebytových – kancelářských prostor a související finančně investiční činnost. Na území České republiky působí skupina HCEPP v oblasti pronájmu nebytových – kancelářských prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz příslušných prostor prostřednictvím navrhovatele a jím kontrolovaných společností

BB C – Building A, a.s., BB C – Building B, a.s., BB C – Building C, a.s., a Charles Square Center, s.r.o. Výše uvedené společnosti skupiny HCEPP jsou v rámci České republiky činné pouze na území hlavního města Prahy.

Společnost **BB C - Building D** podniká výhradně v oblasti pronájmu nebytových – kancelářských prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz příslušných prostor na území hlavního města Prahy. Před uskutečněním předmětného spojení soutěžitelů jsou společníky nabývaného soutěžitele Ing. František Vaculík, který v ní vlastní 60% akciový podíl, a Ing. Martin Jaroš se 40% akciovým podílem.

Spojující se soutěžitelé působí pouze na území hlavního města Prahy.

## Dopady spojení

Při vymezení relevantního trhu v případech spojení soutěžitelů podle § 12 odst. 3 zákona vychází Úřad z oblastí, v nichž je činný nabývaný soutěžitel, přičemž se zaměřuje především na ty oblasti, ve kterých se aktivity spojujících se soutěžitelů překrývají.

Z údajů jednak poskytnutých účastníkem řízení, jednak známých Úřadu z jeho předchozí rozhodovací činnosti[1], plyne, že ve vztahu k území České republiky dochází k překrytí činností vyvíjených spojujícími se soutěžiteli v oblasti pronájmu nebytových – kancelářských prostor. Za relevantní z hlediska věcného tak v souladu s předchozími rozhodnutími Úřadu[2] byl vymezen **trh pronájmu nebytových – kancelářských prostor**. Z hlediska geografického byl relevantní trh vymezen **územím hlavního města Prahy**, neboť soutěžní podmínky na tomto území jsou dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od jiných území, což je odůvodněno především skutečností, že ceny za pronájem kancelářských prostor na území hlavního města Prahy jsou odlišné od cen v jiných městech v České republice, a dále skutečností, že vzájemná zastupitelnost na straně poptávky po pronájmu nebytových – kancelářských prostor je omezena polohou těchto prostor.

Hospodářské soutěže na trhu pronájmu nebytových – kancelářských prostor na území hlavního města Prahy se účastní jak společnosti ze skupiny, do níž patří navrhovatel, tak nabývaná společnost. Po uskutečnění předmětného spojení dosáhne tržní podíl spojujících se soutěžitelů [ … *obchodní tajemství* … ] %, přičemž účinné soutěži na tomto trhu nebrání žádné významné překážky.

Po zvážení možných dopadů spojení na hospodářskou soutěž na relevantním trhu Úřad dospěl k závěru, že spojením soutěžitelů nedojde k vytvoření či posílení dominantního postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže. Pro naplnění podmínek, uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona o ochraně hospodářské soutěže, Úřad rozhodl o povolení navrhovaného spojení soutěžitelů, a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

[1] Rozhodnutí č.j. S 30/02 ve věci spojení soutěžitelů HCEPP Luxembourg CZ S.a.r.l. a BB C – Building A, a.s., a BB C – Building D, a.s.

[2] Např. rozhodnutí č.j. S 154/01 ve věci spojení soutěžitelů Palác Karlín s.r.o. a Real Estate Karlín a.s., rozhodnutí č.j. S 28/02 ve věci spojení soutěžitelů Gama Immorent s.r.o. a REAL-UNION, a.s., nebo rozhodnutí č.j. S 202/02 ve věci spojení soutěžitelů Atlas Investments B.V. a REALIA PROJEKT s.r.o.

**Poučení o opravném prostředku**

Ve smyslu ustanovení § 61 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) v platném znění, lze proti tomuto rozhodnutí podat do 15 dnů od jeho doručení rozklad předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže – odboru fúzí. Včas podaný rozklad má odkladný účinek.

Ing. Vladimír Stankov, CSc.
vrchní ředitel

v zastoupení
Mgr. Roman Pliska
pověřený zastupováním

Právní moc: 11. září 2003

Rozhodnutí obdrží:
Evan Z. Lazar, advokát
Weil, Gotshal & Manges, advokátní kancelář
Křižovnické nám. 193/1
110 00 Praha 1