S 283/03-526/04 V Brně dne 5. února 2004

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 283/03, zahájeném dne 29. prosince 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 DB Real Estate Investment GmbH, se sídlem Mergenthaleralee 73-75, Eschborn, Spolková republika Německo, ve správním řízení zastoupená JUDr. Martinem Nedelkou, advokátem, se sídlem Jugoslávská 29, Praha 2, 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 DB Real Estate Investment GmbH, se sídlem Mergenthaleralee 73-75, Eschborn, Spolková republika Německo, a KOMERČNÍ CENTRUM, spol. s r.o., se sídlem Vodičkova 792/40, Praha 1, IČ: 45791180, k němuž má dojít podle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě smlouvy o převodu obchodního podílu uzavřené dne 23. prosince 2003 společnostmi RPI Auslandsimmobilien-Holding GmbH, se sídlem Strohgasse 14C, Vídeň, Rakouská republika, jako převodcem, a DB Real Estate Investment GmbH, jako nabyvatelem, v jejímž důsledku má společnost DB Real Estate Investment GmbH nabýt 100% obchodní podíl ve společnosti KOMERČNÍ CENTRUM, spol. s r.o, 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 .

Odůvodnění:

Při posuzování spojení soutěžitelů Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) vycházel zejména z návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, výpisů z obchodního rejstříku, listiny zakládající spojení a dalších informací o spojovaných subjektech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 2/2004 ze dne 14. ledna 2004. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou námitku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

1. Notifikační podmínky

Dne 23. prosince 2003 uzavřela společnost DB Real Estate Investment GmbH, se sídlem Mergenthaleralee 73-75, Eschborn, Spolková republika Německo (dále jen „DB Real“), jako nabyvatel, a společnost RPI Auslandsimmobilien-Holding GmbH, se sídlem Strohgasse 14C, Vídeň, Rakouská republika, jako převodce, smlouvu o převodu obchodního podílu. V důsledku této smlouvy společnost DB Real nabyde 100% obchodní podíl ve společnosti KOMERČNÍ CENTRUM, spol. s r.o., se sídlem Vodičkova 792/40, Praha 1, IČ: 45791180 (dále jen „KOMCEN“), a stane se tak jejím jediným společníkem.

Vzhledem k tomu, že v důsledku nabytí předmětného obchodního podílu získá společnost DB Real možnost přímo kontrolovat společnost KOMCEN, představuje navrhovaná transakce spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona. Podle uvedeného ustanovení zákona se za spojení soutěžitelů považují situace, kdy jedna nebo více osob, které nejsou podnikateli, ale kontrolují již alespoň jeden podnik, anebo jestliže jeden nebo více podnikatelů získá možnost přímo nebo nepřímo kontrolovat jiný podnik nabytím účastnických cenných papírů, obchodních nebo členských podílů.

V dalším se Úřad zabýval otázkou, zda navrhované 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 podmínka ustanovení § 13 písm. a) zákona splněna.

2. Strany spojení

DB Real je kapitálovou investiční společností založenou podle práva Německé spolkové republiky, a jako taková spravuje za podmínek stanovených německým investičním zákonem[1] dva otevřené investiční nemovitostní fondy, *„Grundbesitz – invest“*, který je činný v oblasti investic do nemovitostí ve Spolkové republice Německo a *„Grundbesitz – global“*, který se zabývá investováním do nemovitostí nacházejících se mimo území Spolkové republiky Německo. V České republice kontroluje společnost DB Real pouze společnost DB Real Estate I s.r.o., se sídlem Jungmanova 31/36, Praha 1, IČ: 25684159[2], která je činná v oblasti pronájmu kancelářských prostor.

Osobou přímo kontrolující společnost DB Real je společnost DB Real Management GmbH, která je činná v oblasti spravování, provozování a rozvoje uzavřených nemovitostních fondů. Tato společnost je kontrolována společností Deutsche Bank AG, která působí jako komerční banka. Skupina Deutsche Bank nabízí komplexní bankovní a finanční služby, zejména spoření, správu majetku, úvěry, hypotéční úvěry, investiční bankovnictví, obchod s cennými papíry, financování zahraničního obchodu, služby na kapitálovém a peněžním trhu, jakož i pojišťovnictví.

---

[1] do 31. prosince 2003 zákonem o kapitálových investičních společnostech

[2] Získání kontroly nad touto společností (původně Development Company I, s.r.o.) ze strany společnosti DB Real bylo předmětem správního řízení vedeného Úřadem pod č.j. S 82/02.

Předmětem podnikání společnosti **KOMCEN** je realitní činnost. Společnost je v současné době je vlastníkem kancelářského komplexu „Komerční centrum“ na území hlavního města Prahy, k.ú. Krč, a je tak činná v oblasti pronájmu kancelářských prostor. KOMCEN žádnou další společnost nekontroluje. Dosavadním jediným společníkem společnosti KOMCEN je rakouská společnost RPI Auslandsimmmobilien-Holding GmbH, která náleží do podnikatelské skupiny Raiffeisen.

3. Dopady spojení

Pro posouzení dopadů předmětného spojení v České republice Úřad nejdříve vymezuje relevantní trh, který je spojením dotčen, a následně posuzuje, zda navrhovaným spojením vznikne nebo bude posíleno na takovém trhu dominantní postavení spojujících se soutěžitelů, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže.

Při vymezování relevantních trhů v jednotlivých případech spojení, k nimž dochází dle § 12 odst. 3 zákona, se Úřad zaměřuje na činnosti, které na území České republiky provozuje soutěžitel, nad nímž je v důsledku spojení získávána kontrola, a z nich pak zejména na ty, které se zároveň překrývají s činnostmi navrhovatele. V tomto případě je kontrola získávána nad společností KOMCEN, přičemž nabývající společností je společnost DB Real.

Společnost KOMCEN je vlastníkem kancelářského komplexu „Komerční centrum“ v Praze a je tak činná v oblasti pronájmu kancelářských prostor. Malá část plochy v tomto kancelářském komplexu je však využívána též jako prodejní plocha. Společnost KOMCEN je tak činná i v oblasti pronájmu prodejních ploch.

Naproti tomu společnost DB Real působí v České republice prostřednictvím dceřiné společnosti v oblasti pronájmu kancelářských prostor, neboť tato společnost je vlastníkem kancelářského komplexu „Kriváň“ v Praze.

Jak již bylo uvedeno, při vymezování relevantních trhů Úřad považuje za stěžejní ty trhy, na nichž bude postavení nově vzniklého subjektu posíleno, či o které se rozsah působnosti účastníka řízení rozšíří. V souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi vymezil Úřad v případě posuzovaného spojení soutěžitelů věcně relevantní trhy jako **(i) trh pronájmu kancelářských prostor** a **(ii) trh pronájmu prodejních ploch**.

Shora uvedený výrobkový relevantní trh vymezil Úřad v předmětném správním řízení z geografického hlediska **územím hlavního města Prahy**, neboť na tomto území jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od jiných území, a to především z hlediska cen pronájmu nebytových prostor, které jsou na území hlavního města, na němž působí oba spojující se soutěžitelé, přibližně stejné, ale současně zřetelně odlišitelné od cen v jiných městech či oblastech České republiky. Rovněž infrastruktura v Praze je v rámci celého hlavního města na stejné úrovni. Dopravní síť je zde dostatečně hustá a účinná, takže pro nájemce nehraje větší roli fakt, zda se nebytové prostory nacházejí v centru hlavního města či mimo něj. Poloha nebytových prostor v Praze s sebou nepřináší žádné zvláštní nájemní podmínky.

Na vymezeném relevantním trhu pronájmu kancelářských prostor působí oba spojující se soutěžitelé. Při odhadované celkové výměře kancelářských prostor na území hlavního města Prahy pohybující se okolo 1 milionu m^2, dojde na tomto relevantním trhu uskutečněním navrhovaného spojení pouze k nízkému navýšení tržního podílu společnosti DB Real, a sice o cca [*…obchodní tajemství…*] %, takže celkový tržní podíl této společnosti bude po spojení nižší než [*…obchodní tajemství…*] %. Na vymezeném relevantním trhu pronájmu prodejních ploch působí ze spojujících se soutěžitelů pouze společnost KOMCEN, přičemž její tržní podíl nedosahuje ani [*…obchodní tajemství…*] %.

Zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že v dotčené oblasti podnikatelských aktivit působí na území hlavního města Prahy dostatek konkurenčních subjektů a současně nejsou dány žádné významnější překážky vstupu nových a s ohledem na nízké tržní podíly spojujících se soutěžitelů, kterých dosahují na vymezených relevantních trzích, Úřad dospěl k závěru, že v důsledku předmětného spojení nedojde ke změně postavení spojujících se soutěžitelů na vymezených relevantních trzích a k navýšení tržní síly spojením vzniklého subjektu natolik, aby mu umožňovala chovat se ve značné míře nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích, a nedojde tak ke vzniku nebo posílení dominantního postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže v České republice.

Pro naplnění podmínky uvedené v § 16 odst. 2 věta třetí zákona, Úřad rozhodl o tom, že navrhované spojení soutěžitelů povoluje a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

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. Martin Vitula
pověřený řízením odboru fúzí

PM: 13. února 2004

Rozhodnutí obdrží:
JUDr. Martin Nedelka, advokát
GLEISS LUTZ v.o.s.
Jugoslávská 29
120 00 Praha 2