S 226/03-4411/03 V Brně dne 4. prosince 2003

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 226/03, zahájeném dne 6. listopadu 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 II Luxembourg Master S.à r.l., se sídlem 180, Rue des Aubépines, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, ve správním řízení zastoupená Mgr. Petrem Hanzalem, LL.M., advokátem, se sídlem Na Příkopě 8, Praha 1, na základě plné moci ze dne 3. listopadu 2003, na 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 II Luxembourg Master S.à r.l., se sídlem 180, Rue des Aubépines, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, a Komerční zóna Rudná a.s., se sídlem K Vypichu 1086, Rudná, IČ: 61672432, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě Smlouvy o prodeji akcií, uzavřené dne 5. listopadu 2003 mezi společnostmi Viterra Gewerbeimmobilien Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, se sídlem Ruhrallee 175, Essen, Spolková republika Německo, jako prodávajícím, a HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l., jako kupujícím, v jejímž důsledku společnost HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l. získá akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společnosti Komerční zóna Rudná a.s., a tím i možnost tuto společnost 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, listiny zakládající spojení, výpisů z obchodního rejstříku, jakož i dalších všeobecně známých skutečností, týkajících se spojovaných společností.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), zveřejněna v Obchodním věstníku č. 46/2003 ze dne 19. listopadu 2003. V pětidenní lhůtě stanovené pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Notifikační podmínky

K posuzované transakci dochází na základě Smlouvy o prodeji akcií (dále jen „smlouva“), uzavřené dne 5. listopadu mezi společnostmi Viterra Gewerbeimmobilien Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, se sídlem Ruhrallee 175, Essen, Spolková republika Německo (dále jen „Viterra GDP“), jako prodávajícím, a HCEPP II Luxembourg Master S.à r.l., se sídlem 180, Rue des Aubépines, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „HCEPP II“), jako kupujícím. V důsledku realizace předmětné transakce získá společnost HCEPP II možnost kontrolovat společnost Komerční zóna Rudná a.s., se sídlem K Vypichu 1086, Rudná, IČ: 61672432 (dále jen „KZ Rudná“).

Výše popsaná transakce tak představuje spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona. Podle citovaného ustanovení se za spojení soutěžitelů ve smyslu zákona považuje transakce, kdy jedna nebo více osob, které nejsou podnikateli, ale kontrolují již 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 postupu se Úřad zabýval otázkou, zda navrhované spojení splňuje také druhé notifikační kritérium, stanovené v § 13 zákona. Vzhledem k tomu, že celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč, je podmínka dle ustanovení § 13 písm. a) zákona splněna a posuzované spojení soutěžitelů tak podléhá povolení Úřadu.

Charakteristika spojujících se soutěžitelů

Společnost **HCEPP II** je obchodní společností výlučně kontrolovanou lucemburskou společností Heitmann Central Europe Property Partners II, un fonds commun de placement, se sídlem 69, route d’Esch, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Heitmann II“). Heitmann II je fondem kolektivního investování. Vlastníky podílových listů fondu Heitmann II jsou soutěžitelé Immofinanz Immobilien Anlagen AG, European Bank for Reconstruction and Delvelopment, ABP Investments, Central Europe Capital Inc., CEPS II LLC a Arbeidsmarkedets Tillaegpension Njendomme A/S. Žádná z výše uvedených společností však nevykovává nad fondem Heitmann II kontrolu ve smyslu zákona.

Společnost HCEPP II nevykonávala doposud žádnou činnost kromě nabytí a držení [*…obchodní tajemství…*] obchodního podílu ve společnosti [*…obchodní tajemství…*] a uzavření smlouvy, na základě které má nabýt 100 % akcií společnosti KZ Rudná.

Společnost **KZ Rudná** je českou akciovou společností, která je před realizací posuzované transakce kontrolována německou společností Viterra GDP. Společnost KZ Rudná se v České republice zabývá pronájmem logistických skladů a distribučních center evropského standardu A. Společnost KZ Rudná nekontroluje žádné další soutěžitele.

Dopady spojení

Za účelem zjištění, zda navrhovaným spojením soutěžitelů vznikne nebo bude posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, Úřad vymezuje relevantní trh, kterým je v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona trh zboží, které je z hlediska 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.

Při vymezování relevantních trhů 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.

Společnost KZ Rudná působí v České republice v oblasti pronájmu nebytových prostor v logistických skladech a distribučních centrech evropského standardu A. Kromě pronájmu těchto prostor neposkytuje společnost KZ Rudná žádné doplňkové ani žádné jiné služby.

Logistické sklady a distribuční centra evropského standardu A (nejvyšší kvality) jsou moderně zařízené a vybavené budovy, které mohou zajistit podmínky zabraňující poškození nebo znehodnocení skladovaných produktů. S ohledem na cílové skupiny a finanční podmínky zákazníků, lze tento trh jednoznačně odlišit od trhu pronájmu kancelářských prostor a od trhu pronájmu logistických skladů a distribučních center standardů B a C.

Většina logistických center je soustředěna v okolí Prahy. Tato centra slouží pro zásobování celé České republiky. Celková plocha logistických center v Praze a okolí je 704 000 m^2. Na konci roku 2003 bude celková plocha logistických center v okolí Prahy tvořit 789 000 m^2. Další logistická centra typu A jsou v okolí Humpolce, Brna, Šumperka, Chomutova, Břeclavi a Teplic, jsou tedy rozptýleny v různých částech České republiky. Plocha logistických center v ostatních částech České republiky tvoří cca 500 000 m^2.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a v souladu s předchozí rozhodovací praxí, vymezil Úřad pro účely předmětného správního řízení relevantní trh z věcného hlediska jako **trh pronájmu logistických skladů a distribučních center evropského standardu A.** Vzhledem k tomu, že z výše uvedených lokalit, v nichž jsou logistické sklady umístěny, je pokryto území celé České republiky, vymezil Úřad relevantní trh z geografického hlediska uzemím celé **České republiky.**

Na vymezeném relevantním trhu působí ze spojujících se soutěžitelů pouze společnost KZ Rudná, jejíž podíl na relevantním trhu nepřekračuje hranici [*…obchodní tajemství…*]. Trh je stále ve stadiu rozmachu, lze tedy odhadovat, že v budoucnosti dojde ke zvýšení plochy logistických skladů a distribučních center a tím i k poklesu tržního podílu společnosti KZ Rudná. Na trhu působí další soutěžitelé, kteří jsou schopni zachovat účinnou hospodářskou soutěž.

Na základě výše uvedených skutečností, zejména pak proto, že činnosti spojovaných soutěžitelů se na území České republiky nepřekrývají a nedochází tak k horizontální ani vertikální integraci soutěžitelů, Úřad konstatuje, že v důsledku předmětného spojení nedojde ke změně postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich na relevantním trhu, a tedy ani nevznikne nebo nebude posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže v České republice.

Pro naplnění podmínek, uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona o ochraně hospodářské soutěže, 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. Vladimír Stankov, CSc.
vrchní ředitel

Rozhodnutí obdrží:
Mgr. Petr Hanzal, LL.M.
AK Weil, Gotshal & Manges v.o.s.
Křížovnické nám. 1,
110 01 Praha 1