S 246/03-4740/03 Brně dne 22. prosince 2003

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 246/03, zahájeném dne 27. listopadu 2003 podle § 18 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v platné

m 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 CEE CZ Immobilien GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, Vídeň, Rakouská republika, ve správním řízení zastoupená JUDr. Martinem Nedelkou, advokátem, se sídlem Jugoslávská 29, Praha 2, na základě plné moci ze dne 20. listopadu 2003, 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 CEE CZ Immobilien GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, Vídeň, Rakouská republika, a ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 22/782, Praha 1, IČ: 25665863, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě Smlouvy o převodu podílu ve společnosti ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o., která má být v budoucnu uzavřena mezi společnostmi CEE CZ Immobilien GmbH, jako nabyvatelem, a Eltima B.V., se sídlem Nieuwe Uitleg 15, Haag, Nizozemské království, jako převodcem, v jejímž důsledku má společnost CEE CZ Immobilien GmbH získat 100% obchodní podíl ve společnosti ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o., a tím i možnost tuto společnost výlučně 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, návrhu listiny zakládající spojení, výpisů z obchodního rejstříku a všeobecně známých skutečností týkajících se spojovaných soutěžitelů.

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. 49/03 ze dne 10. prosince 2003. V pětidenní lhůtě stanovené pro podání případných námitek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Notifikační podmínky

Ke spojení soutěžitelů má dojít na základě Smlouvy o převodu podílu ve společnosti ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o., která má být v budoucnu uzavřena mezi společností CEE CZ Immobilien GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, Vídeň, Rakouská republika (dále jen „CEE“), jako nabyvatelem, a společností Eltima B.V., se sídlem Nieuwe Uitleg 15, Haag, Nizozemské království (dále jen „Eltima B.V.“), jako převodcem.

V důsledku uvedené smlouvy má získat společnost CEE 100% obchodní podíl ve společnosti ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 22/782, Praha 1, IČ: 25665863 (dále jen „ELTIMA“), a tím i možnost tuto společnost výlučně kontrolovat.

Výše popsaná transakce představuje spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona. Podle citovaného ustanovení se za spojení soutěžitelů ve smyslu zákona o ochraně hospodářské soutěže považuje rovněž 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.

Strany spojení

Společnost **CEE** je rakouskou obchodní společností, která je kontrolována společností Sparkassen Immobilien AG (dále jen „Sparkassen Immobilien“), a to prostřednictvím společnosti CEE PROPERTY-INVEST Immobilien AG. Společnost Sparkassen Immobilien a její dceřiné společnosti (dále též „skupina Sparkassen Immobilien“) působí v oblasti nabývání a dlouhodobého pronájmu kancelářských a prodejních ploch a v oblasti developerské činnosti v Rakousku a sousedících státech. Společnost Sparkassen Immobilien je kontrolována společností Erste Bank, jež působí v Rakousku jako univerzální banka.

Společnost CEE působí v oblasti nabývání a dlouhodobého pronájmu kancelářských, prodejních a hotelových ploch ve střední Evropě, zejména v České republice. Společnost CEE v České republice nekontroluje žádného soutěžitele.

Společnost **Eltima** je českou společností s ručením omezeným kontrolovanou společností Eltima B.V., která před realizací posuzované transakce vlastní její 100% obchodní podíl. Společnost Eltima působí v oblasti investic do nemovitostí a developerské činnosti. Společnost Eltima nekontroluje žádného soutěžitele.

Relevantní trh

Za účelem zjištění, zda navrhovaným spojením 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 § 2 odst. 2 zákona trh zboží, jež 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 v jednotlivých případech spojení soutěžitelů, k nimž dochází podle § 12 odst. 3 písm. a) 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.

Společnost Eltima je vlastníkem komplexu Juliš na Václavském náměstí v Praze. Po provedené rekonstrukci Eltima prostory v komplexu Juliš pronajímá. Společnost Eltima je tak činná v oblastech pronájmu prodejních ploch, pronájmu hotelových ploch a pronájmu kancelářských ploch.

Ze skupiny Sparkassen Immobilien, jejíž součástí je i společnost CEE, je ve výše uvedených oblastech činná pouze společnost Duha Property s.r.o. (dále jen „Duha“). Společnost Duha je vlastníkem komplexu na Václavském náměstí v Praze, známého pod názvem Palác Diamant. Původně se jednalo o kancelářský komplex s prodejní plochou v přízemí budovy, v současné době je kancelářský komplex prázdný a připravuje se jeho přestavba s tím, že o jeho budoucím využití doposud nebylo rozhodnuto. Prodejní plocha v přízemí budovy je prozatím pronajímána.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti Úřad pro účely tohoto rozhodnutí, v souladu se svou předchozí rozhodovací praxí[1], vymezil z hlediska výrobkového relevantní trh jako **trh pronájmu nebytových prostor.**

Z hlediska geografického je relevantním trhem **území 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 Prahy přibližně stejné, avšak zřetelně odlišné od cen v jiných městech či oblastech v České republice.[2]

Dopady spojení

Na vymezeném relevantním trhu pronájmu nebytových prostor v hlavním městě Praze působí oba spojující se soutěžitelé, jedná se tedy o spojení horizontálního charakteru.

---

[1] viz například rozhodnutí Úřadu č.j. S 154/01, které bylo vydáno dne 20.12.2001, a rozhodnutí Úřadu č.j. S 197/02, které bylo vydáno dne 6.11.2002

[2] shodně viz například rozhodnutí Úřadu č.j. S 154/01, které bylo vydáno dne 20.12.2001, rozhodnutí Úřadu č.j. S 202/02, které bylo vydáno dne 8.11.2002, a rozhodnutí Úřadu č.j. S 219/03, které bylo vydáno dne 1.12.2003

Společný tržní podíl spojujících se soutěžitelů na vymezeném relevantním trhu nepřesahuje *[… obchodní tajemství …]* %.

Relevantní trh pronájmu nebytových prostor lze dále členit dle způsobu využití těchto nebytových prostor, a to například na trh pronájmu prodejních ploch, trh pronájmu hotelových ploch a trh pronájmu kancelářských ploch. S ohledem na velmi nízké tržní podíly dosahované spojujícími se soutěžiteli jak na celkovém trhu pronájmu nebytových prostor, tak i v jeho jednotlivých tržních segmentech, Úřad pro účely tohoto rozhodnutí k užšímu vymezení relevantních trhů v předmětné oblasti nepřistoupil. Při posuzování dopadů spojení se Úřad nicméně zabýval i situací v jednotlivých tržních segmentech.

Jak bylo uvedeno výše, společnost Eltima, která je cílovou společností posuzované transakce, pronajímá nebytové prostory v komplexu Juliš na Václavském náměstí v Praze, a to jako prodejní plochy, hotelové plochy a kancelářské plochy. Nabývající skupina působí v předmětné oblasti prostřednictvím společnosti Duha, která je vlastníkem komplexu nazývaného Palác Diamant na Václavském náměstí v Praze. Z tohoto původně kancelářského komplexu s prodejní plochou v přízemí budovy, je v současné době pronajímána pouze zmíněná prodejní plocha.

Aktivity spojujících se soutěžitelů se tedy v České republice překrývají pouze v segmentu pronájmu prodejních ploch. Společný tržní podíl spojujících se soutěžitelů v tomto segmentu nepřesahuje *[… obchodní tajemství …]* %.

V tržních segmentech pronájmu hotelových ploch a pronájmu kancelářských ploch nedochází k překrytí aktivit spojujících se subjektů. Tržní podíly společnosti Eltima v těchto segmentech nepřesahují *[… obchodní tajemství …]* %.

Nabídka v oblasti pronájmu nebytových prostor na území hlavního města Prahy je velmi rozsáhlá, tržní podíly spojujících se soutěžitelů jsou velmi nízké. Uskutečněním posuzovaného spojení sice dojde k mírnému navýšení tržního podílu skupiny Sparkassen Immobilien na relevantním trhu, její celkový podíl však ani po uskutečnění spojení nepřesáhne *[… obchodní tajemství …]* %. Právě uvedené závěry lze vztáhnout i k jednotlivým tržním segmentům s tím, že v případě segmentu pronájmu prodejních ploch, v němž se aktivity spojujících se soutěžitelů překrývají, společný tržní podíl spojujících se soutěžitelů nepřesáhne *[… obchodní tajemství …]* %.

Subjekt vzniklý spojením bude na relevantním trhu pronájmu nebytových prostor na území hlavního města Prahy nadále čelit konkurenci, neboť služby zaměnitelné se službami poskytovanými skupinou Sparkassen Immobilien jsou na trhu volně dostupné od konkurenčních soutěžitelů, spojení tedy nebude mít negativní dopad na odběratele předmětných služeb. V důsledku spojení soutěžitelů také nedojde k omezení možnosti vstupu nových soutěžitelů na relevantní trhy. Spojení tedy nepovede ke vzniku nebo posílení dominantního postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže.

Pro naplnění všech podmínek uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona Úřad rozhodl o povolení navrhovaného spojení. Toto rozhodnutí Úřad ve stanovené lhůtě 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

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