S 219/03-4355/03 V Brně dne 1. prosince 2003

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 219/03, zahájeném dne 31. října 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 Americká 33, a.s., se sídlem Londýnská 41, Praha 2, IČ: 25050931, ve věci povolení spojení soutěžitelů ve smyslu ustanovení § 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 Americká 33, a.s., se sídlem Londýnská 41, Praha 2, IČ: 25050931 a IPB Real a.s., se sídlem nám. Hrdinů 1635/4, Praha 4, IČ: 63676761, k němuž má dojít podle § 12 odst. 3 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě „Smlouvy o koupi a prodeji akcií“, uzavřené dne 24. října 2003 mezi Českou konsolidační agenturou, se sídlem Janovského 438/2, Praha 7, IČ: 70109966, jako prodávajícím, a společností Americká 33, a.s., jako kupujícím, v jejímž důsledku má společnost Americká 33, a.s. získat akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společnosti IPB Real a.s. a tím i možnost tuto společnost přímo kontrolovat, se v souladu s ustanovením § 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 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 všeobecně známých informací o spojujících se soutěžitelích.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 45/2003 ze dne 12. listopadu 2003. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou námitku proti uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

1. NOTIFIKAČNÍ PODMÍNKY

K navrhované transakci má dojít na základě „Smlouvy o koupi a prodeji akcií“ (dále jen „Smlouva“), kterou uzavřela Česká konsolidační agentura, se sídlem Janovského 438/2, Praha 7, IČ: 70109966 (dále jen „ČKA“), jako prodávající, a společnost Americká 33, a.s., se sídlem Londýnská 41, Praha 2, IČ: 25050931 (dále jen „Americká 33“), jako kupující. V důsledku této Smlouvy nabude společnost Americká 33 akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společnosti IPB Real a.s., se sídlem nám. Hrdinů 1635/4, Praha 4, IČ: 63676761 (dále jen „IPB Real“), a tím získá i možnost tuto společnost přímo kontrolovat.

V souladu s výše uvedeným lze konstatovat, že navrhovaná transakce je spojením soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), neboť společnost Americká 33 získá možnost přímo kontrolovat soutěžní chování jiného soutěžitele, v tomto případě společnosti IPB Real.

V dalším se Úřad zabýval otázkou, zda navrhované spojení splňuje také druhé notifikační kritérium stanovené v § 13 zákona. Vzhledem k tomu, že celkový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky, vypočtený dle ustanovení § 14 zákona, byl vyšší než 550 milionů Kč, a alespoň dva ze spojovaných soutěžitelů dosáhli každý čistého obratu nejméně 200 milionů Kč, je podmínka ustanovení § 13 písm. b) zákona splněna a navrhované spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

2. CHARAKTERISTIKA SPOJUJÍCÍCH SE SOUTĚŽITELŮ

Společnost **IPB Real** je českou společností dosud 100% vlastněnou ČKA. Společnost IPB Real působí zejména v oblasti výstavby a prodeje objektů určených k bydlení, popř. komerčnímu využití (např. prostory pro poskytování služeb či garáže). Současně společnost IPB Real kontroluje několik dceřiných společností založených zejména za účelem realizace určitých investičních záměrů:

- IPB Real, s.r.o. – zejména činnost realitní kanceláře, inženýrsko-technická činnost;
- IPB Real development a.s. – provádění staveb, jejich změn a odstraňování, činnost technických poradců ve stavebnictví, činnost realitní kanceláře;
- 1. Sportovní, a.s. – koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej;
- JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s. – projektová činnost ve výstavbě, činnost realitní kanceláře, provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací a odstraňování;
- CENTRUM HAGIBOR a.s. – pořádání výstav a veletrhů, realitní činnost;
- IPB Real reality, a.s. – činnost realitní kanceláře.

ČKA je českou právnickou osobou zřízenou speciálním zákonem hospodařící s majetkem státu. Její hlavní činností je dokončování veškerých aktivit a obchodů převzatých od Konsolidační banky Praha, s.p.ú.

Společnost **Americká 33** je českou účelově zřízenou společností holdingového typu, která nevyvíjí v současné době žádné aktivity relevantní pro předmětné spojení ani nekontroluje další společnosti. Společnost Americká 33 je 100% dceřinou společností společnosti ORCO.

Společnost **ORCO** je lucemburskou společností působící zejména v oblasti výstavby, pronájmů a obhospodařování diversifikovaného portfolia nemovitostí ve střední Evropě. Toto portfolio zahrnuje pronajímání administrativních budov (kanceláře s průměrnou plochou 2000 m^2), byty výlučně k pronájmu, hotely pro dlouhodobé pobyty („MaMaison Residences“) a luxusní hotely pro standardní bydlení („Andrassy“).

Společnost ORCO patří do tzv. skupiny ORCO, která je kontrolována společnostmi Orco Holding (36,23% akciový podíl), JP Morgan Chase Bank (8,06% akciový podíl), Pictet&Cie (7,32% akciový podíl) a dalšími společnostmi, zaměstnanci aj., jejichž akciový podíl nepřesahuje 5 %. Skupina ORCO kontroluje v rámci České republiky další dceřiné společnosti, které byly ve většině případů založeny za účelem realizace určitého investičního záměru (např. Anglická 26, s.r.o., Záhřebská 35, s.r.o., AMERICKÁ – ORCO, a.s., MÁCHOVA – ORCO, a.s., Americká 1, a.s., Londýnská 41, s.r.o. a další).

3. DOPADY SPOJENÍ

Pro posouzení dopadů předmětného spojení v České republice Úřad nejdříve vymezí relevantní trh, který je spojením dotčen, a následně posoudí, zda navrhovaným spojením vznikne nebo bude posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů na takovém trhu, 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 ČR 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 IPB Real, přičemž nabývající společností je společnost Americká 33, kontrolovaná skupinou ORCO.

Společnost IPB Real orientuje svoji podnikatelskou činnost zejména na oblast výstavby a prodeje objektů určených k bydlení, popř. komerčnímu využití, a to především na území hlavního města Prahy (byty v oblasti Palouk, Zelené údolí, Vinohrad u Rokytky či rodinné domy v oblasti Klánovic). Společnost ORCO je pak aktivní především v oblasti výstavby nebytových prostor, pronájmů a obhospodařování portfolia nemovitostí. Dochází tak k horizontálnímu překrytí činností spojujících se soutěžitelů.

V rámci šetření Úřad podpůrně přihlédl i k rozhodnutím Evropské Komise, která ve svých předchozích rozhodnutích[1] rozdělila trh s nemovitostmi na dvě hlavní oblasti: (i) pro komerční využití (např. obchody, kancelářské prostory, průmyslové nemovitosti atd.) a (ii) pro bydlení (tj. byty či rodinné domy). Tyto oblasti je možné dále členit na management těchto aktivit a souvisejících činností, pronajímání či developerskou činnost (tzn. koupě pozemku, výstavba či rekonstrukce staršího objektu, financování a realizace projektu apod.).

[1] M.1289, M.1637, M.1937, M.1975, M.2025, M.2086 nebo M.2825

Při vymezování relevantních trhů Úřad současně vycházel ze své rozhodovací praxe[2] a na základě toho vymezil věcně relevantní trhy jako: (i) **trh developerské činnosti** a (ii) **trh výstavby a pronájmu nebytových prostor**.

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost ORCO realizuje 85 % své veškeré výstavby v ČR na území hlavního města Prahy a aktivity spojujících se soutěžitelů se žádným významným způsobem nesetkávají v jiných lokalitách, vymezil Úřad geograficky relevantní trh **územím hlavního města Prahy.** Na tomto území jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od jiných území, a to především z hlediska ceny za pronájem nebytových prostor, které jsou v Praze relativně stejné, ale výrazně odlišné od jiných měst v České republice.

V rámci trhu developerské činnosti je aktivní především společnost IPB Real s tržním podílem nepřesahujícím …*(obchodní tajemství)*… %. Naopak společnost ORCO zde nezaujímá významné postavení a její podíl nepřesahující …*(obchodní tajemství)*… % nepředstavuje riziko významného nárůstu tržního podílu spojením vzniklého subjektu. Odlišná je v rámci tohoto trhu i cílová skupina obou společností, kdy se společnost ORCO zaměřuje na skupinu cenově vyšší. Na trhu výstavby a pronájmu nebytových prostor jsou podíly obou společností zanedbatelné a společně nepřesáhnou …*(obchodní tajemství)*… %.

V rámci vymezených trhů působí mnoho konkurentů (jako jsou např. společnosti Skanska a.s., Metrostav, a.s., ICKM REAL ESTATE, s.r.o., M-Invest, s.r.o. a další). Rovněž neexistují žádné významné bariéry vstupu na tyto trhy a lze je tedy považovat z hlediska hospodářské soutěže za konkurenční.

Na základě uvedených skutečností dospěl Úřad k závěru, že posuzované spojení nezvýší tržní sílu spojovaných soutěžitelů natolik, aby jim umožňovala chovat se nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích. Navrhované spojení má sice horizontální charakter, nicméně s ohledem na tržní podíly spojujících se soutěžitelů nevznikne ani 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 povolení navrhovaného spojení soutěžitelů, a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

[2] S 154/01, S 28/02, S 30/02, S 138/02, S 202/02 nebo S 39/03

Poučení o opravném prostředku

Ve smyslu ustanovení § 61 zákona č. 71/1967 Sb. o správním řízení (správní řád), 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:
Americká 33, a.s.
Ing. Aleš Vobruba, člen představenstva
Londýnská 41
120 00 Praha 2

PM: 17. 12. 2003