S 7/04-631/04 Brně dne 12. února 2004

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 7/04, zahájeném dne 13. ledna 2004 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 CS Center Prague s.r.o., se sídlem Karlovo nám. 10, Praha 2, IČ: 27116018, ve správním řízení zastoupená JUDr. Olgou Humlovou, advokátkou, se sídlem Platnéřská 4, Praha 1, na základě plné moci ze dne 12. ledna 2004, 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 CS Center Prague s.r.o., se sídlem Karlovo nám. 10, Praha 2, IČ: 27116018, a Charles Square Center s.r.o., se sídlem Karlovo nám. 10, Praha 2, IČ: 63671930, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě „Smlouvy o převodu 100% obchodního podílu ve společnosti Charles Square Center s.r.o.“, uzavřené dne 15. prosince 2003 mezi společnostmi Charles Square Investors S.à.r.l., se sídlem Parc d’activités Syrdall, Munsbach, Lucemburské velkovévodství, jako prodávajícím, a CS Center Prague s.r.o., se sídlem Karlovo nám. 10, Praha 2, jako kupujícím, v jejímž důsledku má společnost CS Center Prague s.r.o. získat 100% obchodní podíl ve společnosti Charles Square Center s.r.o., 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, výročních zpráv, 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. 4/2004 ze dne 28. ledna 2004. 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 převodu 100 % obchodního podílu ve společnosti Charles Square Center s.r.o.“, uzavřené dne 15. prosince 2003 mezi společnostmi Charles Square Investors S.à.r.l., se sídlem Parc d’activités Syrdall, Munsbach, Lucemburské velkovévodství (dále jen „Charles Square Investors“), jako prodávajícím, a společností CS Center Prague s.r.o., se sídlem Karlovo nám. 10, Praha 2, IČ: 27116018 (dále jen „CS Center“), jako kupujícím, v jejímž důsledku má společnost CS Center získat možnost výlučně kontrolovat společnost Charles Square Center s.r.o., se sídlem Karlovo nám. 10, Praha 2, IČ: 63671930 (dále jen „Charles Square Center“).

Výše popsaná transakce tak představuje spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona, neboť podle citovaného ustanovení se za spojení soutěžitelů ve smyslu zákona považuje transakce, 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 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 **CS Center** je českou společností s ručením omezeným, založenou dne 12.11.2003. Společnost CS Center nevyvíjí dosud žádnou činnost, plánuje však působit v oblasti pronájmu nemovitostí. Společnost CS Center je kontrolována dvěma fyzickými osobami, panem Peterem Donnelym, bytem 10 Clyde Road, Ballsbridge, Dublin, Irská republika (dále jen „pan Peter Donnelly“), a panem Thomasem Dowdem, bytem Tisrara, Ballyowen Lane, Ballydowd, Lucan, co. Dublin, Irská republika (dále jen „pan Thomas Dowd“). Pan Peter Donnelly je dále jediným společníkem ve společnosti FS Hotel Prague s.r.o., která v Praze provozuje hotel Four Seasons. Pan Peter Donnnelly ani pan Thomas Dowd nekontrolují na území České republiky žádné další soutěžitele.

Společnost **Charles Square Center** je českou společností s ručením omezeným. Společnost Charles Square Center působí v oblasti pronájmu nemovitostí. Společnost Charles Square Center je kontrolována společností Charles Square Investors, jež patří do skupiny společností General Electric.

Dopady spojení

Úřad v rámci posuzování spojení soutěžitelů hodnotí jeho dopady na dotčené relevantní trhy. Při vymezování relevantních trhů se 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 Charles Square Center se zabývá pronájmem nemovitostí, konkrétně pak pronájmem kancelářských a prodejních prostor v budovách v centru Prahy. Společnost CS Center dosud nepůsobí v žádné oblasti, plánuje však působit rovněž v oblasti pronájmu nemovitostí.

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]

Na vymezeném relevantním trhu pronájmu nebytových prostor v hlavním městě Praze působí ze spojujících se soutěžitelů pouze společnost Charles Square Center, předmětné spojení má tedy na tomto trhu konglomerátní charakter.

Tržní podíl společnosti Charles Square Center na vymezeném relevantním trhu pronájmu nebytových prostor v hlavním městě Praze 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 nízký tržní podíl dosahovaný společností Charles Square Center jak na celkovém trhu pronájmu nebytových prostor, tak i v jeho tržních segmentech pronájmu nebytových kancelářských a prodejních prostor, Úřad pro účely tohoto rozhodnutí k užšímu vymezení relevantních trhů v předmětné oblasti nepřistoupil.

Nabídka v oblasti pronájmu nebytových prostor na území hlavního města Prahy je velmi rozsáhlá. Tržní podíl společnosti Charles Square Center na vymezeném relevantním trhu je nízký, nabývající skupina v České republice vůbec nepůsobí. Uskutečněním posuzovaného spojení tak nedojde k navýšení tržního podílu skupiny spojujících se soutěžitelů na relevantním trhu.

Subjekt vzniklý spojením bude na relevantním trhu pronájmu nebytových prostor na území hlavního města Prahy nadále čelit konkurenci, neboť služby zaměnitelné se službami jím poskytovanými 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.

---

[1] viz například rozhodnutí Úřadu č.j. S 154/01-2534/01 a rozhodnutí Úřadu č.j. S 197/02-3827/02

[2] shodně viz například rozhodnutí Úřadu č.j. S 154/01-2534/01, S 202/02-3875/02 a rozhodnutí Úřadu č.j. S 219/03-4355/03

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. Olga Humlová, advokátka
AK Salans, v.o.s.
Platnéřská 4,
110 00 Praha 1