S 109/04-2487/04 Brně dne 15. června 2004

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 109/04, zahájeném dne 14. května 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 účastníků řízení, jimiž jsou společnosti SachsenFond Holding Tschechien Drei Gmbh & Co. KG, SachsenFond Holding Tschechien Vier Gmbh & Co. KG, SachsenFond Holding Tschechien Fünf Gmbh & Co. KG, SachsenFond Holding Tschechien Sechs Gmbh & Co. KG a SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH, všechny se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo, ve správním řízení zastoupené JUDr. Petrem Novotným, advokátem, se sídlem Platnéřská 2, Praha 1, na základě plných mocí ze dne 13. května 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, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění zákona č. 340/2004 Sb., na základě (i) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg Czech Republic I S.à r.l., se sídlem Route d Esch 69, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Holding Tschechien Drei Gmbh & Co. KG a SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH, obě se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo, jako kupujícími, (ii) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg Czech Republic I S.à r.l., jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Holding Tschechien Vier Gmbh & Co. KG, se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo, a SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH, jako kupujícími, (iii) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg Czech Republic I S.à r.l., jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Holding Tschechien Fünf

Gmbh & Co. KG, se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo, a SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH, jako kupujícími, a (iv) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP BBC – D s.r.o., se sídlem Vyskočilova 1410, Praha 4, jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Holding Tschechien Sechs Gmbh & Co. KG, se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo, a SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH, jako kupujícími, v jejichž důsledku má společnost SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH získat přímo či nepřímo, prostřednictvím ostatních kupujících, které jsou jejími dceřinými společnostmi, akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společností BB C-Building A, a.s., BB C-Building C, a.s. a BB C-Building D, a.s., všechny se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, a společnosti BB C-Building B, a.s., se sídlem Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, a tím i možnost tyto společnosti výlučně kontrolovat, podle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění zákona č. 340/2004 Sb., ve spojení s § 13 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění zákona č. 340/2004 Sb., v souladu s Čl. III odst. 2 zákona č. 340/2004 Sb., kterým se mění zákon č.143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), a některé další zákony, povolení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

n e p o d l é h á .

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, ve znění zákona č. 340/2004 Sb. (dále jen „zákon“), zveřejněna v Obchodním věstníku č. 21/2004 ze dne 26. května 2004. V pětidenní lhůtě stanovené pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Charakteristika spojujících se soutěžitelů

Společnost **SachsenFond Verwaltungsgesellschaft Zentraleuropa mbH**, se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo (dále jen „SachsenFond Zentraleuropa“), založená podle právního řádu Spolkové republiky Německa, je kontrolována ze strany společnosti GS Verwaltungs- und Beteiligungs Holding GmbH, se sídlem Mnichov, Spolková republika Německo. Společnosti SachsenFond Zentraleuropa a GS Verwaltungs- und Beteiligungs Holding GmbH působí, prostřednictvím svých přímo či nepřímo kontrolovaných společností, většinou investičních fondů, zejména v oblasti nabývaní, správy a pronájmu nemovitostí a souvisejících činností (dále jen skupina „SachsenFond“). Společnost SachsenFond Zentraleuropa rovněž mimo jiné nepřímo kontroluje ostatní účastníky řízení, tj. společnosti SachsenFond Holding Tschechien Drei Gmbh & Co. KG (dále jen „SachsenFond Drei“), SachsenFond Holding Tschechien Vier Gmbh & Co. KG (dále jen „SachsenFond Vier“), SachsenFond Holding Tschechien Fünf Gmbh & Co. KG (dále jen

„SachsenFond Fünf“) a SachsenFond Holding Tschechien Sechs Gmbh & Co. KG (dále jen „SachsenFond Sechs“), všechny se sídlem Humboldtstr. 18, Leipzig, Spolková republika Německo. Skupina SachsenFond na území České republiky kontroluje následující společnosti: (i) PETSIM, k.s., se sídlem Na Příkopě 859/22, Praha 1, IČ: 26738031, která v současnosti nevykonává žádnou podnikatelskou činnost, (ii) Pražské komunikační a společenské centrum, v.o.s., se sídlem Na Příkopě 859/22, Praha 1, IČ:61054062, která je činná v oblasti pronájmu bytů a nebytových prostor, a (iii) Bredovský Dvůr Centre, s.r.o., se sídlem Olivova 4, Praha 1, IČ: 26778246, která má jako předmět podnikání pronájem bytů a nebytových prostor.

Společnosti **SachsenFond Drei**, **SachsenFond Vier**, **SachsenFond Fünf** a **SachsenFond Sechs** (dále jen „společnosti SachsenFond Holding“), založené podle právního řádu Spolkové republiky Německa, jsou kontrolovány nepřímo společností SachsenFond Zentraleuropa. Společnosti SachsenFond Holding, které byly založeny v roce 2004, nevykonávají v současnosti žádnou činnost.

Celosvětový čistý obrat skupiny SachsenFond za poslední účetní období vypočtený v souladu s § 14 zákona dosáhl [... „*obchodní tajemství*“...] mld Kč, v České republice byl obrat skupiny SachsenFond ve výši cca [... „*obchodní tajemství*“...] milionů Kč.

Společnosti **BB C-Building A, a.s.** (dále jen „BB C-Building A“), **BB C-Building C, a.s.** (dále jen „BB C-Building C“) a **BB C-Building D, a.s.** (dále jen „BB C-Building D“), všechny se sídlem Vyskočilova 1410/1, Praha 4, a společnost **BB C-Building B**, a.s., se sídlem Vyskočilova 1422/1a, Praha 4 (dále jen „BB C-Building B“) (společně dále jen „společnosti BB C“), jsou akciové společnosti založené podle českého právního řádu. Společnosti BB C jsou před spojením kontrolovány přímo či nepřímo ze strany společnosti HCEPP Luxembourg Czech Republic I S.à r.l., se sídlem Route d Esch 69, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „HCEPP Luxembourg“).[1] Společnosti BB C se zabývají pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a souvisejícími základními službami v oblasti jejich provozování, konkrétně vlastní komplex čtyř kancelářských budov v Praze 4, označených jako BB centrum, jejichž nebytové prostory jsou dlouhodobě pronajímány.

Výše čistého obratu společností BB C za poslední účetní období dosaženého na území České republice činil cca [... „*obchodní tajemství*“...] milionů Kč.

Právní rozbor

K posuzované transakci dochází na základě (i) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg, jako prodávajícím a společnostmi SachsenFond Drei a SachsenFond Zentraleuropa, jako kupujícími, (ii) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg, jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Vier a SachsenFond Zentraleuropa, jako kupujícími, (iii) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg, jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Fünf a SachsenFond Zentraleuropa, jako kupujícími, a (iv) „Smlouvy o podmínkách převodu akcií“ uzavřené dne 6. května 2004 mezi společností HCEPP Luxembourg, jako prodávajícím, a společnostmi SachsenFond Sechs a SachsenFond Zentraleuropa, jako kupujícími. V důsledku realizace předmětné transakce získá společnost SachsenFond Zentraleuropa přímo či nepřímo, prostřednictvím svých dceřiných společností,

[1] společnost HCEPP BBC – D s.r.o. kontrolující společnost BB C-Building D, a.s., je 100% dceřinou společností HCEPP Luxembourg Czech Republic I S.à r.l.

akcie představující 100% podíl na základním kapitálu společností BB C-Building A, BB C-Building B, BB C-Building C a BB C-Building D, a tím i možnost tyto společnosti kontrolovat.

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.

Povinnost notifikace k Úřadu se podle zákona vztahuje na jednání, která jsou ve smyslu § 12 zákona spojením soutěžitelů, za předpokladu, že jsou splněny podmínky uvedené v § 13 zákona, které jsou stanoveny v podobě obratu spojujících se soutěžitelů.

Podle znění zákona platného a účinného do 1. června 2004 spojení soutěžitelů podléhala povolení Úřadu v případě, že celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč, nebo jestliže celkový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky je vyšší než 550 milionů Kč a alespoň dva ze spojovaných soutěžitelů dosáhli každý čistého obratu nejméně 200 milionů Kč za poslední účetní období. Posuzované spojení soutěžitelů výše uvedená obratová kritéria splňovala a z tohoto důvodu Úřad vedl šetření, jehož účelem bylo zjištění dopadů předmětného spojení na hospodářskou soutěž a jejich následné posouzení.

Dne 2. června 2004 však nabyl účinnosti zákon č. 340/2004 Sb., kterým se mění zákon č.143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), a některé další zákony (dále jen „novela“). Tato novelizace zákona přinesla změnu obratových kritérií pro posouzení otázky, zda dané spojení podléhá povolení Úřadu či nikoli. Dle novelizovaného znění zákona spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu, jestliže celkový čistý obrat všech spojujících se soutěžitelů dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky je vyšší než 1,5 miliardy Kč a alespoň dva ze spojujících se soutěžitelů dosáhli každý za poslední účetní období na trhu České republiky čistého obratu vyššího než 250 milionů Kč, nebo čistý obrat dosažený za poslední účetní období na trhu České republiky v případě spojení podle § 12 odst. 3 soutěžitelem, nad jehož podnikem je získávána kontrola, je vyšší než 1,5 miliardy Kč a zároveň celosvětový čistý obrat dosažený za poslední účetní období dalším spojujícím se soutěžitelem je vyšší než 1,5 miliardy Kč.

Předmětná transakce tak podle kritérií stanovených novelou nepodléhá povolení Úřadu, neboť požadovaných obratů spojující se soutěžitelé v posledním účetním období nedosáhli.

Pro posouzení případů spojení notifikovaných v době před 2. červnem 2004 a ukončených po tomto datu je zásadní skutečnost, že podle přechodných ustanovení novely, konkrétně v článku III odst. 2, Úřad v řízení podle Hlavy IV zákona zahájeném před nabytím účinnosti novely posoudí, zda spojení podléhá povolení podle této novely. V případě, že takové spojení nebude podléhat povolení, je Úřad povinen vydat rozhodnutí, že dané spojení soutěžitelů povolení nepodléhá.

Z tohoto důvodu Úřad v dané věci rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

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. Petr Novotný, advokát
AK Rödl & Partner, v.o.s.
Platnéřská 2
110 00 Praha 1