S 138/02-2328/02 V Brně dne 22. července 2002

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 138/02, zahájeném dne 21.6. 2002 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 Asset Management Company B.V., se sídlem Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Nizozemí, ve správním řízení právně zastoupená Ondřejem Peterkou, advokátem, se sídlem Na Příkopě 15, Praha 1, na základě plné moci ze dne 8.4.2002, 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 Asset Management Company B.V., se sídlem Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Nizozemí, a REAL CDC PRAHA s.r.o., se sídlem Pobřežní 3, Praha 8, ke kterému dochází dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě Smlouvy o prodeji a koupi obchodního podílu, uzavřené mezi společností Asset Management Company B.V., se sídlem Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Nizozemí, jako kupujícím, a společností ANATOL INVEST SA, se sídlem 31 Rue de Mogador, Paříž, Francie, jako prodávajícím, v jejímž důsledku společnost Asset Management Company B.V., se sídlem Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Nizozemí, získá 100 % obchodního podílu ve společnosti REAL CDC PRAHA s.r.o., se sídlem Pobřežní 3, Praha 8, 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, Smlouvy o prodeji a koupi obchodního podílu a informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 27/02 ze dne 3. července 2002. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Ve smyslu ustanovení § 33 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) v platném znění (dále jen „správní řád“), Úřad umožnil, aby se zástupce účastníka správního řízení před vydáním rozhodnutí vyjádřil k jeho podkladu a ke způsobu jeho zjištění.

Notifikační podmínky

Ke spojení soutěžitelů dochází ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), na základě Smlouvy o prodeji a koupi obchodního podílu, uzavřené mezi společností Asset Management Company B.V., se sídlem Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Nizozemí (dále jen „AMC“), jako kupujícím, a společností ANATOL INVEST SA, se sídlem 31 Rue de Mogador, Paříž, Francie (dále jen „ANATOL INVEST“), jako prodávajícím, v jejímž důsledku společnost AMC, získá 100 % obchodního podílu ve společnosti REAL CDC PRAHA s.r.o., se sídlem Pobřežní 3, Praha 8 (dále jen „REAL CDC“), a tím i přímou kontrolu v této společnosti.

Společnost AMC podniká v oblasti správy nemovitostí a majetku ve Střední Evropě; je kontrolována společně společností CDC IXIS Immo S.A. (… %) a společností ERGO Trust GmbH (… %). Zbývající …% podíl drží společnost NEWCO Real Estate (CDC IXIS) N.V. Společnost DCD IXIS Immo S.A. je součástí skupiny CDC Group, kapitálové skupiny zaměřené na poskytování finančních služeb a investování do nemovitostí. Společnost ERGO Trust GmbH je součástí skupiny Munich Re Group, která je zaměřena na poskytování finančních služeb a zajištění. Společnost NEWCO Real Estate (CDC IXIS) N.V. je společně kontrolována oběma skupinami – CDC Group a Munich Re Group.

Společnost ANATOL INVEST, původní vlastník 100% obchodního podílu ve společnosti REAL CDC, je součástí skupiny CDC Group. Po realizaci spojení tedy bude prostřednictvím společnosti AMC vykonávat kontrolu ve společnosti REAL CDC nejen skupina CDC Group, ale zároveň i skupina Munich Re Group.

Celkový celosvětový čistý obrat skupiny CDC Group i skupiny Munich Re Group za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč, přesahuje tedy hranici stanovenou v § 13 písm. a) zákona, a tím je splněna notifikační podmínka dle tohoto ustanovení. Posuzované spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

Dopady spojení

V České republice působí skupina CDC prostřednictvím dceřiných společností MYSLBEK, akciová společnost a IBC – středisko mezinárodního obchodu, akciová společnost. Obě tyto společnosti jsou činné v oblasti nájmu nebytových – nových kancelářských a obchodních prostor v Praze.

Skupina Munich Re Group má v České republice následující dceřiné společnosti: VV CR 1 s.r.o. (organizační zajištění správy budov v Praze), CZECH REAL PROPERTY PARTNERS k.s. (nájem nebytových – nových kancelářských a obchodních prostor v Praze), D.A.S. pojišťovna právní ochrany, a.s. (poskytování různých druhů pojištění a zajištění), VICTORIA pojišťovna, a.s. (poskytování životního a neživotního pojištění), Hamburg – Mannheimer, spol. s r.o. (pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor) a Evropská cestovní pojišťovna, a.s. (poskytování cestovního pojištění).

Společnost REAL CDC je činná v oblasti organizačního zajištění správy budov a dále na trhu poskytování služeb realitní kanceláře, v obou případech především na území hlavního města Prahy. Společnost REAL CDC má dále jednu dceřinou společnost – PRAHA FACILITIES MANAGEMENT, a.s., která podniká v oblasti technické údržby budov převážně v Praze.

Vzhledem k tomu, že k překrývání aktivit spojujících se soutěžitelů dochází ve dvou oblastech, jsou tyto pro účely tohoto rozhodnutí také relevantními trhy z hlediska věcného, jedná se o: **trh nájmu nebytových prostor** – nových kancelářských a obchodních prostor a **trh organizačního zajištění správy budov**. Dalším relevantním trhem z hlediska věcného je **trh technické údržby budov**, na kterém působí pouze společnost REAL CDC, a to prostřednictvím PRAHA FACILITIES MANAGEMENT, a.s.

Geograficky vymezeným relevantním trhem je **hlavní město Praha**, protože pouze na tomto území se setkávají aktivity spojujících se soutěžitelů a soutěžní podmínky jsou zde dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od jiných území, a to především z hlediska cen za služby spojené s nájmem a správou budov, které jsou v Praze relativně stejné, ale výrazně odlišné od jiných měst v České republice.

Z časového hlediska se jedná o trh trvalý, charakterizovaný pravidelnými dodávkami (službami) po celý kalendářní rok, nepodléhající významným výkyvům.

Na trhu nájmu nebytových prostor, a to nových moderních kancelářských a obchodních prostor, působí ze skupiny CDC Group společnosti MYSLBEK, akciová společnost a IBC – středisko mezinárodního obchodu, akciová společnost, obě s tržními podíly pod … %, a ze skupiny Munich Re Group zde působí společnost CZECH REAL PROPERTY PARTNERS k.s., s tržním podílem pod … %. Po realizaci posuzovaného spojení nepřesáhne společný podíl spojujících se subjektů hranici 10 %.

Na trhu organizačního zajištění správy budov je činná společnost REAL CDC, která je předmětem posuzovaného spojení, její tržní podíl je … %. Ze skupiny Munich Re působí na tomto relevantním trhu společnost VV CR 1 s.r.o., s tržním podílem … %. Po realizaci spojení společný podíl spojujících se soutěžitelů na relevantním trhu organizačního zajištění správy budov dosahuje … %.

Na trhu technické údržby budov působí ze spojujících se soutěžitelů pouze společnost REAL CDC, a to prostřednictvím své dceřiné společnosti PRAHA FACILITIES MANAGEMENT, a.s., která na tomto trhu dosahuje podílu … %. Po realizaci spojení soutěžitelů společný podíl spojujících se soutěžitelů na relevantním trhu technické údržby budov bude činit … %.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k výši tržních podílů a také s ohledem na silné konkurenční prostředí na relevantních trzích, dospěl Úřad k závěru, že posuzované spojení nezvýší tržní sílu spojovaných soutěžitelů natolik, aby jí umožňovala chovat se nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích. Nedojde tedy ke vzniku dominantního postavení, 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.

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:
Ondřej Peterka, advokát
Peterka, Leuchterová & partners v.o.s.
Na Příkopě 15
110 00 Praha 1

Právní moc: 8.8.2002