S 197/02 - 3827/02 V Brně dne 6.listopadu 2002

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 197/02, zahájeném dne 8. října 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 CEE PROPERTY – INVEST Immobilien AG, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, ve správním řízení zastoupená JUDr. Martinem Nedelkou, advokátem se sídlem Jugoslávská 29, 120 00 Praha 2, na základě plné moci, ve věci povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, vydává toto

rozhodnutí:

Spojení soutěžitelů CEE PROPERTY – INVEST Immobilien AG, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, a DIAMANT obchodní dům majetková a.s., se sídlem Václavské nám. 3, 110 00 Praha, ke kterému dochází na základě smlouvy o prodeji akcií, uzavřené dne 16. srpna 2002 mezi společností CEE – PROPERTY INVEST Immobilien AG, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, jako kupujícím, a společností DIAMANT HOLDING S.A., se sídlem 13, rue Aldringen, L-1118 Luxemburg, Lucembursko, jako prodávajícím, a dalšími osobami ve smlouvě uvedenými, v jejímž důsledku kupující nabude 34,8 % akcií ve společnosti DIAMANT obchodní dům majetková a.s., se sídlem Václavské nám. 3, 110 00 Praha 1, čímž získá 100 % hlasovacích práv v této společnosti a tím i možnost tuto společnost kontrolovat, se podle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže,

p o v o l u j e.

Odůvodnění:

Při posuzování spojení soutěžitelů Úřad vycházel zejména z návrhu na zahájení správního řízení, dotazníku k povolení spojení, smlouvy o prodeji akcií, dokladu o zaplacení správního poplatku, plné moci k zastupování účastníka řízení, výpisů z obchodního rejstříku a informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla uveřejněna v Obchodním věstníku č. 42/02 ze dne 16.10.2002. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek ani později Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení neobdržel.

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

Notifikační podmínky

Ke spojení soutěžitelů dochází ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), na základě Smlouvy o převodu akcií, uzavřené dne 16.8.2002 mezi společností CEE PROPERTY – INVEST Immobilien AG, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, (dále jen „CEE“), jako kupujícím, společností DIAMANT HOLDING S.A., se sídlem 13, rue Aldringen, L-1118 Luxemburg, Lucembursko, jako prodávajícím, společností Müller & Müller Immobilienverwaltung GmbH a panem Dr. Wolfgangem Müllerem jako dalšími smluvními stranami. Na základě této smlouvy získá společnost CEE 34,8 % akcií společnosti DIAMANT obchodní dům majetková, a.s., se sídlem Václavské nám. 3, Praha, (dále jen „Diamant“). Zbývajících 65,2 % akcií společnosti DIAMANT tvoří vlastní akcie v držení společnosti DIAMANT. Dle § 161 d) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, nejsou s vlastními akciemi spojena hlasovací práva. CEE tak již na základě nabytí 34,8% akcií získá možnost kontrolovat společnost Diamant. Vlastní akcie společnosti Diamant budou následně, za podmínek stanovených v obchodním zákoníku, převedeny na společnost CEE. Společnost CEE tak již na základě kupní smlouvy získá nepřímo 100 % akcií společnosti Diamant.

Celkový celosvětový čistý obrat všech spojovaných soutěžitelů za poslední účetní období byl vyšší než 5 miliard Kč, čímž je splněna notifikační podmínka dle § 13 písm. a) zákona.

Charakteristika spojujících se soutěžitelů

Společnost **CEE** je činná v oblasti nabývání a dlouhodobého pronájmu kancelářských prostor ve státech sousedících s Rakouskem. CEE je kontrolována společností Sparkassen-Immobilienanlageb Aktiengesellschaft, se sídlem ve Vídni, Rakousko, která je činná v oblasti nabývání a dlouhodobého pronájmu kancelářských ploch v Rakousku. Obě společnosti jsou součástí **skupiny Erste Bank**, jejíž mateřskou společností je Erste Bank AG sídlící ve Vídni, Rakousko. Koncern Erste Bank nabízí kompletní nabídku bankovních a finančních služeb, zejména spoření, správu majetku (mj. činnost související s investičními fondy), úvěry, hypoteční úvěry, investiční bankovnictví, obchodování s cennými papíry a správu cenných papírů, financování projektů, financování zahraničního obchodu, služby na kapitálovém a peněžním trhu nebo pojišťovnictví.

Součástí skupiny Erste Bank jsou následující společnosti, působící v České republice v oblasti pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor:

- *Palác Karlín s.r.o.,* se sídlem v Praze, která je činná v oblasti pronájmu kancelářských prostor prostřednictvím své dceřinné společnosti *Real Estate Karlín, a.s.*
- *Gama Immorent s.r.o.,* která je činná v oblasti pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor prostřednictvím své dceřinné společnosti *REAL-UNION, a.s.*
- *Areal CZ spol. s r.o.,* se sídlem v Praze,
- *DELTA HAUS s.r.o.,* se sídlem v Praze.

Společnost **Diamant** je činná v oblasti nabývání a správy nemovitostí. Společnost Diamant je kontrolována akciovou společností DIAMANT HOLDING S.A., se sídlem v Lucemburku, která podniká ve stejné oblasti jako společnost Diamant. Společnost Diamant nekontroluje žádnou společnost.

Dopady spojení

Činnost spojujících se soutěžitelů se překrývá na trhu pronájmu kancelářských a prodejních prostor. Úřad pro účely tohoto rozhodnutí tedy vymezil 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 ceny pronájmu nebytových prostor, které jsou na území Prahy přibližně stejné, ale zřetelně odlišné od cen v jiných městech či oblastech v České republice.

Z hlediska časového se jedná o trh trvalý.

Společnost Diamant vlastní na Václavském náměstí v Praze budovu známou jako „Palác Diamant“. V současnosti v této budově však pronajímá pouze prodejní plochy umístěné v přízemí, kancelářský prostor v patrech budovy se připravuje na přestavbu.

Vzhledem k velkému rozsahu nabídky v oblasti pronájmu nebytových prostor na území města Prahy jsou podíly spojujících se soutěžitelů velmi nízké. Uskutečněním spojením sice dojde k mírnému navýšení tržního podílu skupiny Erste Bank na relevantním trhu, jejich celkový podíl však ani po uskutečnění spojení nebude vyšší než …*(obchodní tajemství)*…. Spojením soutěžitelů tak nedojde ke vzniku dominantního postavení spojujících se soutěžitelů, které by mělo za následek narušení hospodářské soutěže.

Pro naplnění podmínky, uvedené v § 16 odst. 2 věta třetí zákona, Úřad rozhodl o tom, že navrhované spojení soutěžitelů povoluje 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), 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:
JUDr. Martin Nedelka
advokát
Jugoslávská 29
120 00 Praha 2

PM nabylo dne 18.11.2002