S 154/01-2534/01 V Brně dne 20. prosince 2001

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 154/01, zahájeném dne 28. listopadu 2001 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 Palác Karlín s.r.o., se sídlem Tržiště 366/13, Praha 1, ve správním řízení právně zastoupená JUDr. Martinem Nedelkou, advokátem se sídlem Jugoslávská 29, 120 00 Praha 2, na základě plné moci ze dne 23.11.2001, ve věci udělení povolení ke spojení podniků, vydává toto

r o z h o d n u t í:

Spojení soutěžitelů, v jehož rámci společnost Palác Karlín s.r.o., se sídlem Tržiště 366/13, Praha 1, získá plnou kontrolu nad společností Real Estate Karlín a.s., se sídlem Pernerova 35, Praha 8, a to na základě Smlouvy o koupi akcií, která byla uzavřena dne 11.12.2001 mezi společností Palác Karlín s.r.o., se sídlem Tržiště 366/13, Praha 1, jako kupujícím, a společností GALARDON B.V., se sídlem Drenstraat 24, 1083 HK, Amsterdam, Holandsko, jako prodávajícím, 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 Úřad vycházel zejména z návrhu na zahájení správního řízení, dokladu o zaplacení správního poplatku, plné moci k zastupování účastníka řízení, formuláře vztahujícího se ke spojení, Smlouvy o koupi akcií, výpisů z obchodního rejstříku a informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla uveřejněna v Obchodním věstníku č. 42/01 ze dne 12. prosince 2001. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení podniků neobdržel.

Ve smyslu ustanovení § 33 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (dále jen „správní řád“), Úřad umožnil, aby se zástupce účastníka správního řízení před vydáním rozhodnutí vyjádřil k podkladu rozhodnutí a ke způsobu jeho zjištění. Zástupce účastníka řízení této možnosti využil dne 18.12.2001. Nebyly vzneseny žádné připomínky ani návrhy na doplnění důkazů a podkladů pro rozhodnutí.

Notifikační podmínky

Ke spojení podniků má dojít ve smyslu § 12 odst. 3 písm a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), na základě Smlouvy o koupi akcií, která byla uzavřena mezi společností Palác Karlín s.r.o., se sídlem Tržiště 366/13, Praha 1 (dále jen „Palác Karlín“), jako kupujícím, a společností GALARDON B.V., se sídlem Drenstraat 24, 1083 HK, Amsterdam,

Holandsko, jako prodávajícím, v jejímž důsledku získá společnost Palác Karlín 100 % akcií společnosti Real Estate Karlín a.s., se sídlem Pernerova 35, Praha 8 (dále jen „Real Estate“).

Společnost Real Estate se tak stane plně vlastněnou společností společnosti Palác Karlín, která je dále kontrolována společnostmi …….., se sídlem v …….. a ……, se sídlem v ……., a to na základě správcovské smlouvy uzavřené mezi těmito dvěma společnostmi. Společnost …… je kontrolována společností ……, se sídlem v …… a tato je dále kontrolována společností ……, se sídlem v …….. Konečně společnost …… je kontrolována společností ……., se sídlem v …….

Celkový celosvětový čistý obrat spojovaných společností, především po zahrnutí čistých obratů dosažených osobami, které spojující se soutěžitele kontrolují, přesahuje hranici 5 miliard Kč, tím je tedy splněna notifikační podmínka dle § 13 písm. a) zákona a spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

Dopady spojení

Společnost Real Estate je vlastníkem tří pozemků a dvou budov v katastrálním území Karlín, obec Praha, které společně tvoří kancelářský komplex pod obchodním názvem „Palác Karlín“. Účelem plánovaného spojení je nabytí těchto nemovitostí společností Palác Karlín. Společnost Palác Karlín tak bude činná v oblasti pronajímání kancelářských ploch třetím osobám ve zmíněném komplexu, kde tuto činnost doposud vykonávala společnosti Real Estate. Věcně vymezeným relevantním trhem je tedy pronájem kancelářských ploch.

Geograficky vymezeným relevantním trhem je hlavní město Praha, protože na tomto území jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od jiných území, a to především z hlediska ceny za pronájem kancelářských prostor, 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.

Kromě kancelářského komplexu „Palác Karlín“ nevlastní spojující se společnosti na relevantním trhu žádné další nemovitosti určené k pronájmu. Na straně společnosti Palác Karlín jsou v oblasti pronájmu kancelářských ploch činné ještě společnosti …….. a …….., dceřiné společnosti společnosti ……, která nepřímo kontroluje společnost Palác Karlín. Společný podíl všech těchto zainteresovaných subjektů na trhu pronájmu kancelářských ploch v Praze je cca …. %.

Na základě uvedených skutečností 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 podmínky, uvedené v § 16 odst. 2 věta třetí zákona o ochraně hospodářské soutěže 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, 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

Právní moc: 3.1.2002