ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE
601 56 Brno, Joštova 8

ROZHODNUTÍ

Č.j.: S 177/01-710/02 V Brně dne 28. února 2002

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 177/01, zahájeném dne 28. prosince 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 Pragma Real, s.r.o., se sídlem Platnéřská 4, Praha 1, ve správním řízení právně zastoupená JUDr. Olgou Humlovou, advokátkou, se sídlem Altheimer & Gray, Platnéřská 4, Praha 1, na základě plné moci ze dne 7.1.2002, ve věci udělení povolení ke spojení podniků, vydává toto

rozhodnutí:

Spojení soutěžitelů, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě smlouvy o převodu obchodního podílu, uzavřené mezi společností Pragma Real, s.r.o., se sídlem Platnéřská 4, Praha 1, jako kupujícím na straně jedné a společností AIG/LINCOLN EASTERN EUROPE, L.L.C., se sídlem One Chase Manhattan Plaza, 57th Floor, New York, USA a Vladimírem Nicholasem Dackiwem, bytem Martinská 4, Praha 1, jako prodávajícími na straně druhé, na základě které společnost Pragma Real, s.r.o., se sídlem Platnéřská 4, Praha 1, získá 100% obchodní podíl ve společnosti AIG/Lincoln Development 1, s.r.o., se sídlem Žatecká 55/14, Praha 1, se dle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže,

povoluje.

Odůvodnění:

Při posuzování spojení soutěžitelů Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) vycházel zejména z návrhu na povolení spojení, dokladu o zaplacení správního poplatku, plné moci k zastupování účastníka řízení, dotazníku k povolení spojení, smlouvy o převodu obchodního podílu, výpisů z obchodního rejstříku a informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla uveřejněna v Obchodním věstníku č. 03/02 ze dne 16. ledna 2002. 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.

Notifikační podmínky

Ke spojení soutěžitelů 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 převodu obchodního podílu, uzavřené mezi společností Pragma Real, s.r.o., se sídlem Platnéřská 4, Praha 1 (dále jen „Pragma“), jako kupujícím na straně jedné a společností AIG/LINCOLN EASTERN EUROPE, L.L.C., se sídlem One Chase Manhattan Plaza, 57th Floor, New York, USA a panem Vladimírem Nicholasem Dackiwem, bytem Martinská 4, Praha 1, jako prodávajícími na straně druhé, na základě které společnost Pragma získá 100% obchodní podíl ve společnosti AIG/Lincoln Development 1, s.r.o., se sídlem Žatecká 55/14, Praha 1 (dále jen „AIG/Lincoln 1“) a tím také přímou výlučnou kontrolu nad touto společností.

Společnost Pragma, která doposud sama nevyvíjela žádnou činnost, je součástí skupiny ProLogis, jež je tvořena společnostmi, působícími v oblasti developerské (stavební) činnosti a pronájmu logistických skladů a distribučních center, a to pouze mimo území České republiky. Nejvýše postavenou mateřskou společností ve skupině je společnost ProLogis Trust, se sídlem v USA; celosvětový obrat této společnosti za poslední účetní období činí více než … Kč.

Společnost AIG/Lincoln 1 působí v rámci skupiny AIG, která je zastřešována nejvýše postavenou mateřskou společností American International Group, Inc. V České republice je skupina AIG dále zastoupena společnostmi AL/CZ D1 East, s.r.o., A/L D1 East Phase 2, s.r.o. a A/L D1 East Phase 3, s.r.o. Celosvětový obrat skupiny AIG za poslední účetní období činí více než … Kč.

Celkový celosvětový čistý obrat spojovaných společností přesahuje hranici 5 miliard Kč, je tedy splněna notifikační podmínka dle § 13 písm. a) zákona a spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

Dopady spojení

Společnost Pragma, ani skupina ProLogis, dosud nevyvíjí na území České republiky žádnou činnost. Společnost AIG/Lincoln 1 se zabývá developerskou (stavební) činností v oblasti logistických skladů a distribučních center evropského standardu A a následným pronájmem těchto nemovitostí. Uvedené činnosti jsou také relevantními trhy z hlediska věcného.

Z časového hlediska se jedná o trh trvalý, charakterizovaný pravidelnými dodávkami (službami) po celý kalendářní rok, nepodléhající významným výkyvům. Geograficky je trh vymezen územím České republiky.

Logistické sklady a distribuční centra evropského standardu A (nejvyšší kvality) jsou moderně zařízené a vybavené budovy, které mohou zajistit optimální podmínky pro skladované produkty. S ohledem na cílové skupiny a finanční podmínky zákazníků, lze tento trh jednoznačně odlišit od trhu pronájmu kancelářských prostor a od trhu pronájmu logistických skladů a distribučních center standardu B a C.

Trh pronájmu logistických skladů a distribučních center je značně ovlivňován poptávkou; nájemníci jsou nuceni nechat si postavit objekt na míru. Postavené sklady pak nejsou většinou prezentovány na volném trhu.

V budoucnu se očekává nárůst poptávky po skladovacích prostorách nejvyšší kvality, a to vzhledem k zastaralosti současných skladů, které nedostačují požadavkům zahraničních zákazníků. Jejich počet v následujících letech v České republice poroste, stejně jako průmyslová výroba, která poptávku po průmyslových prostorách vyvolává.

Ke konci roku 2001 bylo v Praze a okolí, kde je soustředěna většina moderních skladů, celkově k dispozici cca 660 tisíc m^2 skladovacích ploch standardu A. Další skladovací plochy tohoto standardu, minimálně 200 tisíc m^2, jsou např. v okolí Humpolce, Brna, Šumperka, Chomutova, Břeclavi, Teplic, tedy rozptýleny v různých částech České republiky.

Společnost AIG/Lincoln 1 vlastní moderní skladovací objekt – D1 Logistics Park West – o rozloze ….. m^2. Jak již bylo uvedeno, společnost Pragma neprovozuje na relevantním trhu dosud žádnou činnost, nedisponuje tedy ani žádným skladovacím objektem. Po spojení tak bude společný podíl obou subjektů na relevantním trhu stále menší než … %.

Na základě uvedených skutečností dospěl Úřad k závěru, že posuzované spojení soutěžitelů nepovede ke vzniku či posílení dominantního postavení, neboť nezvýší tržní sílu společnosti Pragma natolik, aby jí umožňovala chovat se ve značné míře nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích. Spojení tedy nebude mít 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

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 21.3.2002