UOHSX0091R7W

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE

ROZHODNUTÍ

Č. j.: ÚOHS-S0661/2016/KS-46147/2016/840/DVá Brno 16. 11. 2016

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení sp. zn. ÚOHS-S0661/2016/KS, zahájeném dne 18. 10. 2016 podle § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 15 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění platném a účinném k 18. 10. 2016, v souladu s § 21 téhož zákona, na základě návrhu účastníka řízení, společnosti CPI PROPERTY GROUP S.A., se sídlem Lucemburské velkovévodství, Lucemburk, rue de la Vallée 40, zastoupeného JUDr. Tomášem Čihulou, LL.M. Eur., Ph.D., advokátem, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 19, na povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. téhož zákona, vydává toto

ROZHODNUTÍ:

Spojení soutěžitelů CPI PROPERTY GROUP S.A., se sídlem Lucemburské velkovévodství, Lucemburk, rue de la Vallée 40, na straně jedné, a CPI Hotels a.s, IČ: 47116757, a Hotel Lucemburská, s.r.o., IČ: 24251721, obě se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, na straně druhé, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění platném a účinném k 18. 10. 2016, na základě „Smlouvy o převodu akcií“, uzavřené dne 31. 8. 2016 mezi společnostmi Czech Property Investments a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Vladislavova 1390/17, IČ: 42716161, jako kupujícím, a MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Londýn, 145-157 St. John Street, jako prodávajícím, v jejímž důsledku má společnost CPI PROPERTY GROUP S.A., prostřednictvím společnosti Czech Property Investments a.s., získat akcie představující 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve společnosti CPI Hotels a.s. a obchodní podíl představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv ve společnosti Hotel Lucemburská, s.r.o., a tím i možnost tyto společnosti nepřímo výlučně kontrolovat, se dle § 16 odst. 2 téhož zákona

POVOLUJE.

ODŮVODNĚNÍ

1. 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, výročních zpráv, jakož i dalších skutečností týkajících se spojujících se soutěžitelů.

2. Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla v souladu s § 16 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění platném a účinném k 18. 10. 2016 (dále též „zákon“), zveřejněna v Obchodním věstníku č. OV 490698 ze dne 21. 10. 2016. Tato skutečnost byla současně zveřejněna na internetových stránkách Úřadu. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek ani později Úřad neobdržel žádnou námitku k uvedenému spojení soutěžitelů.

3. Dne 19. 10. 2016 nabyla účinnosti novela č. 293/2016 Sb., kterou se mění zákon č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 135/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon 293/2016 Sb.“ nebo „novela 293/2016 Sb.“). Návrh na povolení spojení soutěžitelů obdržel Úřad od účastníka řízení dne 18. 10. 2016. Tímto dnem bylo také zahájeno předmětné správní řízení. Dle čl. II zákona č. 293/2016 Sb., řízení, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Správní řízení je tedy vedeno dle zákona o ochraně hospodářské soutěže ve znění zákona č. 135/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zadávání veřejných zakázek a části novely č. 293/2016 Sb.,[1] které byly účinné v období od 1. 10. 2016 do 18. 10. 2016.

I. Notifikační podmínky

4. K navrhované transakci má dojít na základě „Smlouvy o převodu akcií“, která byla uzavřena 31. 8. 2016 mezi společností Czech Property Investments a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Vladislavova 1390/17, IČ: 42716161 (dále jen „CPI“), jako kupujícím, a společností MARC GILBERT INTERNATIONAL LTD., se sídlem Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Londýn, 145-157 St. John Street, jako prodávajícím.

5. V důsledku realizace předmětné transakce má společnost CPI PROPERTY GROUP S.A., se sídlem Lucemburské velkovévodství, Lucemburk, rue de la Vallée 40 (dále jen „CPIPG“), prostřednictvím společnosti CPI, získat akcie představující 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve společnosti CPI Hotels a.s., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ: 47116757 (dále jen „CPI Hotels“), a obchodní podíl představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv ve společnosti Hotel Lucemburská, s.r.o., se sídlem Praha 10, Bečvářova 2081/14, IČ: 24251721 (dále jen „Hotel Lucemburská“), a tím i možnost tyto společnosti výlučně kontrolovat.

6. Posuzovaná transakce tak představuje spojení soutěžitelů podle § 12 odst. 3 písm. a) zákona, neboť podle citovaného ustanovení se za spojení soutěžitelů považuje situace, kdy jedna

[1] Novela č. 293/2016 Sb., nabyla účinnosti třicátým dnem po jejím vyhlášení - tj. 19. 10. 2016, s výjimkou ustanovení § 22a odst. 4 až 6, § 22b odst. 2 a § 22ba odst. 3, která nabyla účinnosti dnem nabytí účinnosti zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek – tj. již 1. 10. 2016.

nebo více osob, které nejsou podnikateli, ale kontrolují již jednoho soutěžitele, anebo jestliže jeden nebo více podnikatelů získá možnost přímo nebo nepřímo kontrolovat jiného soutěžitele nabytím účastnických cenných papírů, obchodních nebo členských podílů.

7. Dále se Úřad zabýval otázkou, zda předmětné spojení splňuje také druhé notifikační kritérium, stanovené v § 13 zákona. Vzhledem k tomu, že 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 spojující se soutěžitelé dosáhli každý za poslední účetní období na trhu České republiky čistého obratu vyššího než 250 milionů Kč, je notifikační podmínka stanovená v § 13 písm. a) zákona splněna. Navrhované spojení soutěžitelů tak podléhá povolení Úřadu.

II. Charakteristika spojujících se soutěžitelů

8. Společnost CPIPG stojí v čele podnikatelské skupiny nepřímo kontrolované panem R. V. (dále jen „Skupina CPI“). Skupina CPI se zabývá zejména správou a pronájmem nemovitostí, investičním poradenstvím, vlastnictvím, popř. provozováním, hotelů a developerskou činností. Na území České republiky pak působí především v oblasti pronájmu maloobchodních ploch, pronájmu kancelářských ploch, rezidenčního bydlení, pronájmu nemovitostí sloužících k provozování hotelů a pronájmu logistických center.

9. Nabývaná společnost CPI Hotels je společností působící v oblasti provozování hotelů, kdy na území České republiky provozuje síť hotelů v Praze, Ústí nad Labem, Liberci, Špindlerově mlýně, Hradci Králové, Olomouci, Ostravě, Českých Budějovicích a Františkových Lázních. Většina hotelů provozovaných společností CPI Hotels je provozována v nemovitostech vlastněných a pronajímaných Skupinou CPI. Společnost CPI Hotels vykonává výlučnou kontrolu nad společností Hotel Lucemburská, která provozuje jedno ubytovací zařízení v Praze (společně dále též jen „Skupina CPI Hotels“), a to rovněž v nemovitosti náležící Skupině CPI.

III. Dopady spojení

10. Za účelem zjištění, zda navrhované spojení soutěžitelů nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, zejména proto, že by jím vzniklo nebo bylo posíleno dominantní postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich, Úřad vymezuje relevantní trh, kterým je v souladu s § 2 odst. 3 zákona trh zboží, které je z hlediska jeho charakteristiky, ceny a zamýšleného použití shodné, porovnatelné nebo vzájemně zastupitelné, a to na území, na němž jsou soutěžní podmínky dostatečně homogenní a zřetelně odlišitelné od sousedících území.

11. Při vymezování relevantních trhů v jednotlivých případech spojení soutěžitelů, k nimž dochází podle § 12 odst. 3 zákona, se Úřad zaměřuje na činnosti, které na území České republiky provozuje soutěžitel, nad nímž je v důsledku spojení získávána kontrola, a z nich pak zejména na ty, které se zároveň překrývají s činnostmi soutěžitele získávajícího možnost kontroly, resp. které jim vertikálně předcházejí či na ně navazují.

12. Z výše podaného popisu podnikatelských aktivit spojujících se soutěžitelů vyplývá, že nabývaná Skupina CPI Hotels působí v České republice v oblasti provozování hotelů či jiných ubytovacích zařízení, přičemž není vlastníkem nemovitostí, v nichž se tato ubytovací zařízení nacházejí. Skupina CPI Hotels v České republice provozuje:

a. na území Prahy
    i. pětihvězdičkový Buddha Bar Hotel,
    ii. čtyřhvězdičkový hotel Clarion,
    iii. čtyřhvězdičkový hotel Marriott Courtyard Prague,
    iv. tři čtyřhvězdičkové hotely Mamaison,
    v. dva tříhvězdičkové hotely pod značkou Fortuna
    vi. Ubytovnu Hloubětín a
    vii. Ubytovnu Řepy,
b. na území Ústeckého kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion,
c. na území Libereckého kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion,
d. na území Královehradeckého kraje
    i. čtyřhvězdičkový Clarion Hotel Špindlerův Mlýn a
    ii. tříhvězdičkový Hotel Černigov v Hradci Králové,
e. na území Olomouckého kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion,
f. na území Moravskoslezského kraje
    i. čtyřhvězdičkový hotel Clarion v Ostravě a
    ii. čtyřhvězdičkový Imperial Hotel v Ostravě,
g. na území Jihočeského kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion a
h. na území Karlovarského kraje
    i. čtyřhvězdičkový Spa & Kur Hotel Harvey ve Františkových Lázních a
    ii. tříhvězdičkový Spa & Kur Hotel Praque ve Františkových Lázních.

13. Oproti tomu Skupina CPI, kromě dalších činností, které nijak nesouvisí s posuzovanou transakcí, pronajímá své nemovitosti za účelem provozování následujících ubytovacích zařízení:

i. na území Prahy
    i. pětihvězdičkový Buddha Bar Hotel,
    ii. čtyřhvězdičkový hotel Clarion,
    iii. čtyřhvězdičkový hotel Marriott Courtyard Prague,
    iv. tři čtyřhvězdičkové hotely Mamaison,
    v. dva tříhvězdičkové hotely pod značkou Fortuna,
    vi. hotel A&O Prag Rhea,
    vii. hostel A&O Prag Metro Stříž̌kov,
    viii. Ubytovnu Hloubětín a
    ix. Ubytovnu Řepy,

j. na území Ústeckého kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion,

k. na území Libereckého kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion,

l. na území Královehradeckého kraje tříhvězdičkový Hotel Černigov v Hradci Králové,

m. na území Olomouckého kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion,

n. na území Moravskoslezského kraje

i. čtyřhvězdičkový hotel Clarion v Ostravě a

ii. čtyřhvězdičkový Imperial Hotel v Ostravě,

o. na území Jihočeského kraje čtyřhvězdičkový hotel Clarion a

p. na území Karlovarského kraje tříhvězdičkový Spa & Kur Hotel Praque ve Františkových Lázních.

14. Z uvedeného popisu činností spojujících se soutěžitelů vyplývá, že nabývaný soutěžitel, Skupina CPI Hotels, provozuje zejména hotely, popř. další ubytovací zařízení. Žádnou z nemovitostí, v nichž se nachází jí provozované hotely nevlastní, nýbrž si je na základě pachtovní či nájemní smlouvy pronajímá, většinou od Skupiny CPI. Výjimku tvoří čtyřhvězdičkový Clarion Hotel Špindlerův Mlýn a tříhvězdičkový Spa & Kur Hotel Harvey ve Františkových Lázních. Nemovitosti, v nichž se tyto hotely nacházejí, si Skupina CPI Hotels pronajímá od jiných vlastníků než ze Skupiny CPI.

15. Skupina CPI se oproti uvedenému zabývá zejména investicemi do nemovitostí, které následně pronajímá, mj. i k provozování ubytovacích zařízení, jako jsou hotely či ubytovny. Tato ubytovací zařízení však sama neprovozuje, nýbrž k provozování hotelů a ubytoven pronajímá své prostory na základě nájemní, resp. pachtovní smlouvy specializovaným společnostem, většinou společnostem Skupiny CPI Hotels (s výjimkou dvou nemovitostí na území Prahy, které slouží jako hostel A&O Prag Metro Střížkov a tříhvězdičkový hotel A&O Prag Rhea).

16. Činnosti skupiny CPIPG a nabývané skupiny CPI Hotels se tak na území České republiky horizontálně nepřekrývají, ale spíše na sebe vzájemně navazují a posuzované spojení soutěžitelů má tedy vertikální charakter.

17. Při vymezování relevantních trhů v oblasti provozování hotelů, je možné s přihlédnutím k rozhodovací praxi Úřadu a Evropské komise[2] z pohledu věcného rozdělit hotely do několika úrovní, například podle počtu hvězdiček (2, 3, 4 či 5 hvězdičkové hotely). Uvedené označení hotelů obecně odráží určité standardy a očekávání klientů s různými potřebami a preferencemi, a to například s ohledem na velikost a vybavení pokojů, možnosti stravování a nabídku doplňkových služeb. Evropská komise dle specifik posuzovaného případu (s ohledem na překryv činností spojujících se soutěžitelů) používá další dva základní přístupy k vymezení trhu, a to členění na (i) dílčí trhy podle počtu hvězdiček (např. trh tříhvězdičkových hotelů či trh čtyřhvězdičkových hotelů)[3] a (ii) dílčí trhy prolínajících se dvou

[2] Viz například rozhodnutí Úřadu sp. zn. ÚOHS-S591/2014/KS nebo rozhodnutí Evropské komise M.2197 *Hilton/Accor/Forte/Travel Services JV*, M.3858 *Lehman Brothers/SCG/Starwood/Le Meridien* či M.4816 *Blackstone/Hilton*.

[3] Např. M.2197 *Hilton/Accor/Forte/Travel Services JV*, M.4816 *Blackstone/Hilton*.

či více kategorií dle počtu hvězdiček (např. trh 2 a 3 hvězdičkových hotelů, trh 3 a 4 hvězdičkových hotelů, či trh 2, 3 a 4 hvězdičkových hotelů).[4]

18. V oblasti provozování hotelů v České republice působí ze spojujících se soutěžitelů pouze nabývaná skupina CPI Hotels, která provozuje, mimo jednoho 5* hotelu zejména 4* a 3* hotely. V souvislosti s možným členěním hotelů v závislosti na kvalitě poskytovaných služeb a ceně za tyto služby do jednotlivých kategorií, z dřívějších šetření Úřadu[5] rovněž vyplynulo, že mezi úrovní/kvalitou jednotlivých na sebe navazujících kategorií hotelů, reprezentovanou počtem hvězdiček, nemusí být z hlediska spotřebitele patrná jasná hranice, která by kategorie hotelů striktně oddělovala. Na základě množství, kvality a ceny poskytovaných služeb může z hlediska substituce služeb poskytovaných spotřebiteli docházet k překrytí sousedících kategorií hotelů nebo jiných ubytovacích zařízení, např. u kvalitativně vyšších kategorii 4* a 5* hotelů (tzv. *upscale* hotely), dále v případě kategorií 3* a 4* hotelů (tzv. *midscale* hotely), resp. 2* a 3* hotelů (tzv. *economy* hotely).

19. Dalším možným hlediskem odlišnosti hotelů je otázka vlastnictví hotelu, kdy Evropská komise naznačila možné členění na hotely řetězcového typu a nezávislé hotely.[6] Odlišnost mezi hotely řetězcového typu a nezávislými hotely je relevantní na národní úrovni, na níž velcí korporátní klienti, cestovní kanceláře a agentury preferují uzavírání smluv na globální úrovni, tj. s hotely náležícími do nadnárodních skupin. Nicméně rozhodovací praxe Evropské komise nechala otázku možného vymezení věcně relevantního trhu v oblasti provozování hotelů otevřenou.

20. Úřad s ohledem na výše uvedené a s přihlédnutím ke skutečnostem, že se činnosti spojujících se soutěžitelů nepřekrývají a posuzované spojení nevzbuzuje obavy z podstatného narušení hospodářské soutěže při žádné z možných definic relevantního trhu, ponechal pro účely tohoto rozhodnutí otázku konečného vymezení věcně relevantního trhu v oblasti provozování hotelů otevřenou.

21. Pokud jde o otázku geografického vymezení relevantního trhu, Evropské komise ve své rozhodovací praxi[7] rozlišuje dvě úrovně, na kterých probíhá hospodářská soutěž, a to (i) úroveň národního trhu, vzhledem k odlišnostem struktury nabídky závisejících na ekonomických trendech v jednotlivých zemích, a (ii) úroveň lokálního trhu (obvykle území měst), kde základním kritériem výběru je místo pobytu, které chce daný klient navštívit, a to bez rozlišení, zda se jedná o hotel řetězcového typu či hotel nezávislý. Nicméně obdobně jako v případě věcně relevantního trhu, Evropská komise ve svých rozhodnutích ponechala otázku možného geografického vymezení pro trh provozování hotelů otevřenou.

22. Nabývaná skupina CPI Hotels působí v oblasti provozování hotelů zejména na území Hlavního města Prahy a na území krajů Ústeckého, Libereckého, Královéhradeckého, Olomouckého, Moravskoslezského, Jihočeského a Karlovarského, přičemž relativně významného postavení dosahuje skupina CPI Hotels pouze na lokální úrovni, a to na území města Ostrava v rámci Moravskoslezského kraje.

[4] Např. M.6058 *Bank of Scotland/Barclays bank/Kew green hotels* nebo M.6738 *Goldman Sachs/KKR/QMH*.
[5] Viz například rozhodnutí Úřadu sp. zn. ÚOHS-S591/2014/KS.
[6] Např. M.4816 *Blackstone/Hilton* nebo M.6058 *Bank of Scotland/Barclays bank/Kew green hotels*.
[7] Viz například rozhodnutí Evropské komise M.6108 *EQT V/Dometic*, M.4816 *Blackstone/Hilton* či M.2197 *Hilton/Accor/Forte/Travel Services JV*.

23. S ohledem na skutečnosti, že činnosti spojujících se soutěžitelů se nepřekrývají a posuzované spojení nevzbuzuje obavy z podstatného narušení hospodářské soutěže při žádné z geografických definic relevantního trhu přicházejících v úvahu, Úřad ponechal pro účely tohoto rozhodnutí otázku konečného vymezení geograficky relevantního trhu v oblasti provozování hotelů otevřenou a dále se zabýval poskytováním služeb v oblasti tří- a čtyřhvězdičkových hotelů, resp. *upscale* a *midscale* hotelů, a to na území celé České republiky, na území krajů dotčených posuzovaným spojením soutěžitelů, tj. na území krajů Ústeckého, Libereckého, Královéhradeckého, Olomouckého, Moravskoslezského, Jihočeského a Karlovarského, resp. lokálních trzích v Praze, Františkových Lázních a v Ostravě.[8]

24. Šetřením Úřadu bylo zjištěno, že posuzované spojení soutěžitelů nevzbuzuje obavy z narušení hospodářské soutěže v oblasti provozování hotelů a jiných ubytovacích zařízení, neboť při jakémkoli z možných vymezení věcného nebo geografického relevantního trhu nepřesáhne tržní podíl spojením vzniklého subjektu hranici 15 % (s výjimkou situace v oblasti provozování ubytovacích zařízení ve městě Ostrava). To platí i v případě, že by do společného tržního podílu spojujících se soutěžitelů byla započtena rovněž dvě ubytovací zařízení, která se nacházejí ve dvou nemovitostech ve vlastnictví Skupiny CPI na území hlavního města Prahy, avšak jsou provozována subjektem odlišným od Skupiny CPI Hotels.[9]

25. Šetřením Úřadu bylo rovněž zjištěno, že v případě provozování hotelů v úzce vymezené oblasti provozování čtyřhvězdičkových hotelů na lokální úrovni dosahuje Skupina CPI Hotels v závislosti na počtu pokojů na území města Ostrava tržního podílu ve výši cca [35-45] %. Relativně významný tržní podíl Skupiny CPI Hotels v oblasti provozování 4* hotelů na lokálním trhu v Ostravě vyplývá ze skutečnosti, že jmenovaná skupina provozuje dva z celkového počtu devíti hotelů této kategorie na území města, a to Imperial Hotel a Clarion Congress Hotel. Nicméně na této skutečnosti se v důsledku posuzovaného spojení nic nemění.

26. Jak již bylo výše uvedeno, posuzované spojení soutěžitelů má vertikální charakter. Toto vertikální propojení činností spojujících se soutěžitelů vyplývá ze skutečnosti, že nabývaná Skupina CPI Hotels provozuje ubytovací zařízení v prostorách pronajatých za tímto účelem od nabývající Skupiny CPI.

27. Oblastí pronájmu nebytových prostor se Úřad zabýval ve své předchozí praxi, přičemž naznačil možné členění předmětné oblasti na užší segmenty, jako např. oblast pronájmu prodejních ploch, oblast pronájmu hotelových ploch a oblast pronájmu kancelářských ploch.[10]

28. Úřad se rovněž zabýval možným vymezením relevantního trhu z hlediska geografického. Geografickým relevantním trhem se rozumí oblast, v níž soutěžitelé nabízejí a poptávají příslušné zboží a v níž jsou podmínky soutěže homogenní a současně dostatečně odlišitelné od podmínek existujících v jiných oblastech. Úřad v rámci správního řízení zkoumal, zda je možno relevantní trh vymezit jako trh lokální, národní nebo zda území ovlivněné předmětným spojením zahrnuje širší území, přesahující hranice České republiky.

[8] Na území těchto měst spojením vzniklý soutěžitel bude provozovat více než jeden hotel.
[9] Jedná se o následující ubytovací zařízení - hostel A&O Prag Metro Střížkov a tříhvězdičkový hotel A&O Prag Rhea.
[10] Viz například Rozhodnutí Úřadu S170/2009/KS *PPF Group/CITY Tower.*

29. Obecně je možné konstatovat, že v případech týkajících se trhu s nemovitostmi, resp. pronájmu nemovitostí Úřad obvykle sleduje dotčenou oblast z hlediska regionálního. Důvodem k takovému postupu je zejména výše ceny dané nemovitosti, v případě pronájmu pak výše ceny nájemného či ceny souvisejících služeb. Tyto ceny obvykle reflektují komerční potenciál nemovitosti ve vztahu k lokalitě, v níž je umístěna. Určitá lokalita, město či region pak může tvořit území dostatečně homogenní a odlišitelné od jiných území České republiky.

30. Úřad takto postupoval např. v případě spojení soutěžitelů týkající se pronájmu nebytových prostor, kdy v případech pronájmu nemovitostí pro kancelářské plochy považoval z hlediska homogenity tržních podmínek za relevantní území daného města.[11] V případě pronájmu větších prostor či obchodních celků, jako jsou např. velká obchodní centra, Úřad s ohledem na velikost spádové oblasti vztahující se ke konkrétní nemovitosti nebo souboru nemovitostí, považoval za území dotčené daným spojením soutěžitelů území širší, zpravidla v rozsahu konkrétního kraje. Obdobně je možné postupovat i v případě pronájmu hotelových ploch, v níž je z hlediska spádovosti, resp. velikosti obsluhovaného území, možné odlišit relativně samostatné regionální oblasti představované územím kraje, ve kterém je dané ubytovací zařízení umístěno, případně lokální trhy v případě hotelů sídlících na území měst.

31. S ohledem na skutečnost, že posuzované spojení nevzbuzuje obavy z narušení hospodářské soutěže při žádné z definic relevantního trhu přicházejících v úvahu, Úřad ponechal pro účely tohoto rozhodnutí otázku konečného vymezení věcného i geografického relevantního trhu otevřenou a dále se zabýval poskytováním služeb v oblasti pronájmu nemovitostí pro účely provozování ubytovacích zařízení na území celé České republiky, na území krajů dotčených posuzovaným spojením soutěžitelů, tj. na území krajů Ústeckého, Libereckého, Královéhradeckého, Olomouckého, Moravskoslezského, Jihočeského a Karlovarského, popř. lokálních trzích v Praze, Františkových Lázních a v Ostravě.

32. Šetřením Úřadu bylo zjištěno, že stejně jako v případě oblasti provozování hotelů a jiných ubytovacích zařízení posuzované spojení soutěžitelů nevzbuzuje obavy z narušení hospodářské soutěže ani v oblasti pronájmu nemovitostí, neboť při jakémkoli z možných vymezení věcného nebo geografického relevantního trhu nepřesáhne tržní podíl spojením vzniklého subjektu hranici 15 %.

33. Úřad konstatuje, že činnosti spojujících se soutěžitelů se nepřekrývají, ale vzájemně na sebe navazují, když skupina CPI vlastní nemovitosti, ve kterých nabývaná skupina CPI Hotels provozuje hotely několika různých kategorií; nedochází tak k nárůstu tržního podílu spojením vzniklého subjektu. Výše popsané vertikální propojení mezi spojujícími se soutěžiteli nadto existuje již v období předcházejícím předmětné transakci, lze tedy konstatovat, že v důsledku posuzovaného spojení soutěžitelů nedochází k žádné podstatné změně.

34. S ohledem na uvedené skutečnosti dospěl Úřad k závěru, že posuzované spojení soutěžitelů nezvýší tržní sílu spojovaných soutěžitelů natolik, aby mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže. Pro naplnění všech podmínek uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona, Úřad rozhodl o povolení navrhovaného spojení soutěžitelů, a toto rozhodnutí ve stanovené lhůtě vydává.

[11] Viz Rozhodnutí Úřadu S281/03 *Immorent International Holding/Milou s.r.o.*, S153/03 *HCEPP BB C-D s.r.o./BB C – Building, a.s.* nebo S39/03 *Capucine B.V/Delcis CR, a.s.*

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení v souladu s § 152 odst. 1 a 4, ve spojení s § 83 odst. 1 a § 85 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat do 15 dnů od jeho oznámení rozklad, o kterém rozhoduje předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Rozklad se podává u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Včas podaný a přípustný rozklad má odkladný účinek.

Otisk úředního razítka

JUDr. Hynek Brom
I. místopředseda Úřadu

Obdrží:
JUDr. Tomáš Čihula, LL.M. Eur., Ph.D., advokát
Kinstellar, s.r.o., advokátní kancelář
Palác Myslbek, Na Příkopě 19
117 19 Praha 1
IS DS: tuu5b8d