

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení sp. zn. S 361/06, zahájeném dne 22. listopadu 2006 podle § 44 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 pozdějších předpisů, v souladu s § 21 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, na návrh účastníka řízení, společnosti PSJ New N.V., se sídlem Naritaweg 165 Telestone 8, 1043BW Amsterdam, Nizozemské království, ve správním řízení zastoupené Dr. Vítem Horáčkem, advokátem, se sídlem Husova 5, 110 00 Praha 1, na základě plné moci ze dne 27. října 2006, na povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, vydává v souladu s § 67 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

### **r o z h o d n u t í:**

Spojení soutěžitelů, 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 pozdějších předpisů, na základě „Smlouvy o prodeji a nákupu akcií“, jež bude uzavřena mezi společností PSJ New N.V., se sídlem Naritaweg 165 Telestone 8, 1043BW Amsterdam, Nizozemské království, jako kupujícím, a DESTA INVESTMENT S.á.r.l., se sídlem 8-10, rue Mathias Hardt, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství, a PTD Investment Trust, a.s., se sídlem Hattalova 12/A, 83103 Bratislava, Slovenská republika, jako prodávajícími, a na základě „Smlouvy o prodeji a nákupu akcií“, jež bude uzavřena mezi společností PSJ New N.V., se sídlem Naritaweg 165 Telestone 8, 1043BW Amsterdam, Nizozemské království, jako kupujícím, a Ing. Miroslavem Horňákem, bytem Sinkulova 33, Praha 4, a Ing. Jiřím Pechem, bytem Březinova 103, Jihlava, jako prodávajícími, v jejichž důsledku získá společnost PSJ New N.V., se sídlem Naritaweg 165 Telestone 8, 1043BW Amsterdam, Nizozemské království, možnost kontrolovat společnost Desta Holland B.V., se sídlem Paasheuwelweg 16, 1105 BH Amsterdam, Nizozemské království, se dle § 16 odst. 2 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů,

**p o v o l u j e .**

## 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 spojovaných soutěžitelů.
2. Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla v souladu s ustanovením § 16 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), zveřejněna v Obchodním věstníku č. 48/2006 ze dne 29. listopadu 2006. V pětidenní lhůtě stanovené pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

### Notifikační podmínky

3. K navrhované transakci má dojít na základě „Smlouvy o prodeji a nákupu akcií“, jež bude uzavřena mezi společnostmi PSJ New N.V., se sídlem Naritaweg 165 Telestone 8, 1043BW Amsterdam, Nizozemské království (dále jen „PSJ“), jako kupujícím, a DESTA INVESTMENT S.á.r.l., se sídlem 8-10, rue Mathias Hardt, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství (dále jen „DESTA INVESTMENT“), a PTD Investment Trust, a.s., se sídlem Hattalova 12/A, 831 03 Bratislava, Slovenská republika (dále jen „PTD Investment Trust“), jako prodávajícími, a na základě „Smlouvy o prodeji a nákupu akcií“, jež bude uzavřena mezi společnostmi PSJ New N.V., se sídlem Naritaweg 165 Telestone 8, 1043BW Amsterdam, Nizozemské království, jako kupujícím, a Ing. Miroslavem Horňákem, bytem Sinkulova 33, Praha 4 (dále jen „Ing. Horňák“), a Ing. Jiřím Pechem, bytem Březinova 103, Jihlava (dále jen „Ing. Pech“), jako prodávajícími. Na základě uvedených smluv získá společnost PSJ 100% obchodní podíl na společnosti Desta Holland B.V., se sídlem Paasheuvelweg 16, 1105 BH Amsterdam, Nizozemské království (dále jen „Desta Holland“), a tím i výlučnou kontrolu nad touto společností. Výše popsání transakce představuje tedy spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona.
4. V dalším 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 ze spojujících se soutěžitelů 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 a spojení soutěžitelů podléhá povolení Úřadu.

### Charakteristika spojujících se soutěžitelů

5. Společnost **PSJ** je holdingovou společností, která byla založena v roce 2006. ...*(obchodní tajemství)*...% podíl na této společnosti vlastní společnost ECM GROUP N.V., se sídlem Naritaweg 165, 1043 Amsterdam, Nizozemské království (dále jen „ECM GROUP“), a ...*(obchodní tajemství)*...% podíl vlastní Ing. František Vaculík s tím, že ...*(obchodní tajemství)*... Jaroslavem Jirkovským a Ing. Pavlem Vomelou. Společnost ECM GROUP je ovládána fyzickou osobou, Milanem Janků, bytem Nad Strakovou 6, 160 00 Praha 6 (dále jen „Milan Janků“).

6. Společnost PSJ nevykonává kontrolu nad žádnou další společností. V rámci společnosti ECM GROUP působí celá řada společností zabývajících se developmentem v oblasti retailové, administrativní a rezidenční. Tyto společnosti jsou zakládány pro jednotlivé developerské projekty. Některé společnosti ze skupiny ECM GROUP se zabývají rovněž pronájmem nemovitostí, uvedená činnost však představuje pouze marginální složku výnosů skupiny ECM GROUP. Rovněž Milan Janků vykonává kontrolu nad společností Nivy Rezidence s.r.o., která se zabývá pronájmem nemovitostí.
7. Společnost **Desta Holland** je holdingovou společností, jejíž podíly před uskutečněním spojení vlastní společnosti DESTA INVESTMENT a PTD Investment Trust a fyzické osoby Ing. Pech a Ing. Horňák. Společnost DESTA INVESTMENT je vlastněna společností Desta S.A., se sídlem 8-10, rue Mathias Hardt, Luxembourg, Lucemburské velkovévodství.
8. Hlavní obchodní činností společnosti Desta Holland a jí kontrolovaných společností je stavební činnost v oblasti prodejních prostorů, v oblasti administrativní, v oblasti rezidenční a v oblasti průmyslové.
9. Společnost Desta Holland vykonává kontrolu nad následujícími osobami, které se zabývají stavební činností, a to buď přímo dodávkou celých staveb nebo různými specializovanými stavebními činnostmi: PSJ holding, a.s., se sídlem Jihlava, Jiráskova č.p. 3960, č.o. 32, PSČ: 58604, IČO: 25337220; PSJ BRNO, spol. s r.o., se sídlem Brno, Skořepka 4, PSČ: 60200, IČO: 63479231; PSJ Pelhřimov spol. s r.o., se sídlem Pelhřimov, Nádražní 702, PSČ: 39301, IČO: 42371414; PSJ SERVIS, s.r.o., se sídlem Jihlava, Pávovská 3999/70, PSČ: 58601, IČO: 60705019; PSJ Slovácko, spol. s r.o., se sídlem Kunovice, Náměstí Svobody 360, PSČ: 68604, IČO: 25343891; EKOKLIMA akciová společnost, se sídlem Milevsko, Jeřábekova ulice č.p. 730, okres Písek, PSČ: 39901, IČO: 00474835; PSJ-Minskprojekt, s.r.o., se sídlem Jihlava, Jiráskova 3960/32, PSČ: 58604, IČO: 25531905, PSJ holding Kyjev, se sídlem Vul. B. Chvojky 15/15, Kyjev, Ukrajinská republika; PSJ Hradec Králové, s.r.o., se sídlem Hradec Králové, Tomanova č. 49, PSČ: 50002, IČO: 63219522. Stavební činnost tvoří klíčovou činnost skupiny.
10. Další osoby ze skupiny Desta Holland působí v oblasti správy realit a kapitálových účastí PSJ (GM, spol. s r.o., se sídlem Jihlava, Jiráskova č.p. 3960, č.o. 32, PSČ: 58604, IČO: 00207829), sportovní činnosti (TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., se sídlem Jihlava, Mostecká 3700/24, PSČ: 58601, IČO: 25505611), zabývají se gastronomickou a hoteliérskou činností (Hotel Gustav Mahler, s.r.o., se sídlem Jihlava, Křížová č.p. 112, č.o. 4, IČO: 47900750), hostinskou činností (Sportovní služby, s.r.o., se sídlem Jihlava, Rošického 2684/6, PSČ: 58604, IČO: 60708107), pronájmem nemovitostí (Bytový dům Za Školou, s.r.o., se sídlem Jihlava, Jiráskova 3960/32, PSČ: 58604, IČO: 26005255), ubytovací činností (PORRES, s.r.o., se sídlem Jihlava, Křížová 112/4, PSČ: 58601, IČO: 48908860), realitní činností (Byty Lesná, s.r.o., se sídlem Jihlava, Jiráskova 3960/32, PSČ: 58601, IČO: 276 77 036) či zprostředkovatelskou činností (ISD - NOE, s.r.o., se sídlem Brno, Brněnské Ivanovice, Kaštanová 34, okres Brno-město, IČO: 49612409), dále do skupiny patří stavební učiliště (SOU stavební PSJ, s.r.o., se sídlem Jihlava, Jiráskova č.p. 3960, č.o. 32, PSČ: 58601, IČO: 46344730) a fotbalový klub (FC VYSOČINA JIHLAVA, a.s., Jihlava, Jiráskova 2603/69, PSČ: 586 01, IČO: 262 17 350). Tyto aktivity představují však pouze okrajové činnosti skupiny.

## Dopady spojení

11. Za účelem zjištění, zda navrhované spojení soutěžitelů nepovede ke vzniku nebo posílení dominantního postavení spojujících se subjektů nebo některého z nich, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, Úřad vymezuje relevantní trh, kterým je v souladu s § 2 odst. 2 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.
12. Při vymezování relevantních trhů v jednotlivých případech spojení soutěžitelů, k nimž dochází podle § 12 odst. 3 písm. a) zákona, se Úřad zaměřuje na činnosti, které na území České republiky provozuje nabývaný soutěžitel, a z nich pak zejména na ty, které se zároveň překrývají s činnostmi navrhovatele.
13. Jak je patrné z výše uvedeného výčtu podnikatelských aktivit spojujících se soutěžitelů, působí společnost Desta Holand především v oblasti stavební činnosti, tj. v oblasti pozemního stavitelství. Hlavní obchodní činností společností náležejících do skupiny, v níž je začleněna společnost PSJ, je činnost developerská v různých oborech, která je v nepatrném měřítku doplňována činností v oblasti pronájmu nemovitostí.
14. V souladu se svou předchozí rozhodovací praxí<sup>1</sup> vymezil Úřad pro účely daného správního řízení jako relevantní z pohledu věcného **trh pozemního stavitelství**. Z hlediska geografického jsou oba věcně relevantní trhy vymezeny **územím celé České republiky**. Z pohledu časového se jedná o **trhy trvalé**, charakterizované pravidelně se opakujícími dodávkami.
15. Na relevantním trhu pozemního stavitelství na území České republiky působí prostřednictvím svých dceřiných společností pouze nabývaný subjekt – společnost Desta Holland, jejíž tržní podíl se pohybuje *...(obchodní tajemství)...* %. Po uskutečnění předmětného spojení tedy nedojde ke zvýšení tržního podílu spojením vzniklého subjektu na vymezeném relevantním trhu.
16. Relevantní trh pozemního stavitelství se vyznačuje přítomností značného počtu subjektů, z nichž mezi nejvýznamnější se řadí společnost Skanska CZ a.s., společnost Metrostav a.s., společnost Stavby silnic a železnic, a.s., společnost STRABAG a.s. či společnost ŽS Brno, a.s.<sup>2</sup> Tito konkurenti jednotlivě dosahují na vymezeném relevantním trhu tržních podílů, jež jsou srovnatelné s tržním podílem spojením vzniklého subjektu, nebo jeho tržní podíl převyšují. Z informací, které byly Úřadem analyzovány v průběhu předmětného správního řízení, dále vyplývá, že překážky vstupu na vymezený relevantní trh jsou nízké.
17. Po zhodnocení situace na vymezeném relevantním trhu dospěl Úřad k následujícímu závěru. Vzhledem ke skutečnosti, že na vymezeném relevantním trhu působí pouze nabývaný subjekt a nedochází tedy k překrytí aktivit spojujících se soutěžitelů, dále vzhledem k nízkému tržnímu podílu spojením vzniklého subjektu, přítomnosti řady konkurenčních soutěžitelů a neexistenci podstatných překážek pro vstup nových soutěžitelů na trh nedojde v důsledku posuzovaného spojení ke snížení úrovně konkurenčního prostředí na relevantním trhu, nebude omezena možnost volby

---

<sup>1</sup> Např. rozhodnutí o povolení spojení soutěžitelů ZIPP BRATISLAVA spol. s r.o. a PREFIN a.s. č.j. S 290/06-18972/06/620 ze dne 6. listopadu 2006.

<sup>2</sup> U řady konkurenčních subjektů se jedná o dceřiné společnosti významných zahraničních stavebních společností.

spotřebitelů a předmětné spojení rovněž nepovede k omezení možnosti vstupu nových soutěžitelů na relevantní trh. Posuzované spojení nezvýší tržní sílu spojujících se soutěžitelů natolik, aby vedlo ke vzniku nebo posílení dominantního postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich na vymezeném relevantním trhu, které by mělo za následek podstatné narušení hospodářské soutěže.

18. 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.

### **Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení v souladu s § 152 odst. 1 a 4, § 83 odst. 1 a § 85 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat do 15 dnů od jeho doručení 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.

Ing. Bc. Monika Kučerová  
ředitelka  
Sekce ochrany hospodářské soutěže II.

### **Rozhodnutí obdrží:**

Dr. Vít Horáček, advokát  
AK Glatzová & Co., v.o.s.  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 13.12.2006.