



UOHSX00FK8AH

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE



ROZHODNUTÍ

Spisová značka: ÚOHS-S0616/2021/KS
Číslo jednací: ÚOHS-42765/2021/873/ASm

Brno 22. 12. 2021

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení sp. zn. ÚOHS-S0616/2021/KS, zahájeném dne 7. 12. 2021 podle § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 15 a § 16a 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 odst. 1 téhož zákona, na základě zjednodušeného návrhu účastníků řízení, společností Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, se sídlem Finská republika, Helsinky, Porkkalankatu 1, HGR Property Partners Oy, se sídlem Finská republika, Helsinky, Erottajankatu 11 A 23, a YIT Suomi Oy, se sídlem Finská republika, Helsinky, Panuntie 11, zastoupených JUDr. Martinem Nedelkou, Ph.D., advokátem, se sídlem Praha 1, Olivova 2096/4, na povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. téhož zákona, vydává v souladu s § 67 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

ROZHODNUTÍ:

Spojení soutěžitelů, ke kterému má dojít dle § 12 odst. 5 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s Rámcovou smlouvou o transakcích uzavřenou dne [„*obchodní tajemství*“] mezi společnostmi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, se sídlem Finská republika, Helsinky, Porkkalankatu 1, HGR Property Partners Oy, se sídlem Finská republika,

Helsinky, Erottajankatu 11 A 23, a YIT Suomi Oy, se sídlem Finská republika, Helsinky, Panuntie 11, a s Partnerskou a akcionářskou dohodou, která má být uzavřena mezi týmiž společnostmi, v jejichž konečném důsledku mají společnosti Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, HGR Property Partners Oy a YIT Suomi Oy založit soutěžitele, který bude jimi společně kontrolován, bude dlouhodobě plnit všechny funkce samostatné hospodářské jednotky a bude se zabývat činnostmi v oblastech realizace developerských projektů a správy, řízení a pronájmu dokončených nemovitostí na území Finské republiky, se dle § 16a odst. 3 věta druhá téhož zákona

POVOLUJE.

ODŮVODNĚNÍ

1. K posuzovanému spojení soutěžitelů má dojít v souladu s § 12 odst. 5 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**“), na základě ve výroku uvedených dokumentů, v jejichž konečném důsledku mají společnosti Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, se sídlem Finská republika, Helsinky, Porkkalankatu 1 (dále jen „**KEI**“), HGR Property Partners Oy, se sídlem Finská republika, Helsinky, Erottajankatu 11 A 23 (dále jen „**HGR**“), a YIT Suomi Oy, se sídlem Finská republika, Helsinky, Panuntie 11 (dále jen „**YIT**“, společnosti KEI, HGR a YIT společně dále jen „**Navrhovatelé**“), založit nového soutěžitele (dále jen „**Společný podnik**“), který bude jimi společně kontrolován, bude dlouhodobě plnit všechny funkce samostatné hospodářské jednotky a bude se zabývat činnostmi v oblastech realizace developerských projektů a správy, řízení a pronájmu dokončených nemovitostí na území Finské republiky, konkrétně na území městské části Keinaniemi města Espoo.
2. Společný podnik bude mít formu limitovaného partnerství, které bude mít generálního partnera, jenž bude mít výlučnou odpovědnost za organizaci, správu a obchodní činnost Společného podniku, a tiché společníky, jimiž budou Navrhovatelé. [„*obchodní tajemství*“].
3. Společná kontrola nad Společným podnikem má být založena na základě níže uvedených skutečností.
4. Společnosti KEI, HGR a YIT mají uzavřít Partnerskou a akcionářskou dohodu (dále jen „**SHA**“), která bude upravovat práva a povinnosti partnerů a akcionářů Společného podniku, práva a omezení týkající se nakládání s jejich podíly ve Společném podniku a další související záležitosti, včetně výkonu společné kontroly Navrhovatelů nad Společným podnikem.
5. Z ustanovení obsažených v článku 9.1 předloženého návrhu SHA vyplývá, že [„*obchodní tajemství*“].
6. Z ustanovení obsažených v článku 9.6 předloženého návrhu SHA vyplývá, že [„*obchodní tajemství*“]. Rovněž tak z článku 9.6 SHA předloženého návrhu je patrné, že [„*obchodní tajemství*“].
7. Z výše uvedených pravomocí, jež mají příslušet po uskutečnění spojení společností KEI, HGR a YIT, vyplývá, že všechny tři uvedené společnosti budou mít na základě příslušných smluvních ujednání vliv na složení a rozhodování orgánů nově zakládaného soutěžitele a rovněž na

strategická rozhodnutí vztahující se k obchodnímu chování Společného podniku. S ohledem na skutečnost, že se dle § 12 odst. 4 zákona kontrolou rozumí možnost vykonávat na základě právních nebo faktických skutečností rozhodující vliv na činnost jiného soutěžitele nebo jeho část mimo jiné na základě práva nebo jiné právní skutečnosti, které poskytují rozhodující vliv na složení, hlasování a rozhodování orgánů kontrolovaného soutěžitele, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) konstatuje, že Navrhovatelé budou mít možnost vykonávat nad Společným podnikem společnou kontrolu.

8. Úřad se rovněž zabýval i otázkou, zda Společný podnik bude dlouhodobě plnit všechny funkce hospodářské jednotky. Pro posouzení, zda Společný podnik bude dlouhodobě plnit všechny funkce samostatné hospodářské jednotky, Úřad je povinen hodnotit, zda Společný podnik bude disponovat (i) dostatkem vlastních zdrojů pro působení na trhu, (ii) dostatečně nezávislým obchodním vedením a (iii) dostatečnou obchodní nezávislostí na mateřských společnostech.
9. Z podkladů předložených v průběhu správního řízení Navrhovateli vyplynulo, že Společný podnik bude představovat nezávislou společnost zcela organizačně a funkčně oddělenou od svých mateřských společností. Společný podnik bude mít vlastní vedení zaměřené na jeho každodenní provoz, dále přístup k dostatečným zdrojům, včetně finančních a materiálních, bude vystupovat a [„obchodní tajemství“], aby mohl vykonávat svou obchodní činnost na dlouhodobé bázi. Společný podnik ponese plnou odpovědnost za realizaci developerských projektů a následnou správu, řízení a pronájem dokončených nemovitostí.
10. S ohledem na výše uvedené navrhovaná transakce představuje spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 5 zákona, které současně splňuje notifikační kritérium stanovené v § 13 písm. b) zákona, a podléhá tak povolení Úřadu.
11. Společnost **KEI** je soukromou společností nabízející penzijní pojištění, která je zcela vlastněna zákazníky, mezi nimiž jsou zaměstnavatelé, osoby samostatně výdělečně činné a zaměstnanci. V rámci investování do penzijních aktiv je společnost KEI aktivní i na trhu investic do nemovitostí ve Finské republice, v České republice ale vůbec nepůsobí.
12. Společnost **HGR** je součástí podnikatelské skupiny, v jejímž čele stojí společnost Pohjolan Kiinteistökehitys Oy, která je aktivní v oblasti investic do nemovitostí a developmentu ve Finské republice, předmětná podnikatelská skupina nepůsobí na území České republiky.
13. Společnost **YIT** je součástí podnikatelské skupiny, v jejímž čele stojí společnost YIT Corporation (dále jen „**Skupina YIT**“), která se věnuje developmentu a výstavbě bytů, komerčních prostorů, celých oblastí a infrastruktury ve Finské republice a v severní a východní Evropě.
14. Skupina YIT působí i na území České republiky v oblasti realizace stavebních projektů, kde je aktivní prostřednictvím následujících společností (i) YIT Stavo s.r.o., (ii) YIT KOTI Libeň s.r.o., (iii) TELLUS spol. s r.o., (iv) ALBORG-DEVELOPMENT a.s., (v) BHO invest s.r.o. a (vi) YIT CZ HOUSING I s.r.o.
15. **Společný podnik** se bude zabývat činnostmi v oblastech realizace developerských projektů a správy, řízení a pronájmu dokončených nemovitostí na území Finské republiky, konkrétně na území městské části Keinaniemi města Espo, přičemž navrhovatelé do něj vloží čtyři jejich

v současnosti rozpracované projekty.¹ Společný podnik nebude vyvíjet žádnou obchodní činnost na území České republiky.

16. Úřad v řízení ověřil, že posuzovaná transakce splňuje podmínky pro aplikaci zjednodušeného řízení o povolení spojení ve smyslu § 16a odst. 1 písm. a) zákona a Oznámení Úřadu o zjednodušeném řízení pro posuzování některých případů spojení soutěžitelů. Úřad zjistil, že spojení nebude mít za následek podstatné narušení hospodářské soutěže, a proto v souladu s § 16a odst. 3 věta druhá zákona vydává rozhodnutí o povolení spojení.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení v souladu s § 152 odst. 1 a 5, 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

Mgr. Ing. Kamil Nejezchleb, Ph.D.
místopředseda

Obdrží:

JUDr. Martin Nedelka, Ph.D., advokát
Nedelka Kubáč advokáti, s.r.o.
Olivova 2096/4
Praha 1
ID DS: caxgtbk

¹ Jedná se o projekty (i) *K-Tower*, který se týká výstavby kancelářské budovy včetně obchodních prostor, (ii) *Rock Parking*, který se týká výstavby centrálního podzemního parkoviště, (iii) *Beam of Light*, který se týká hybridního projektu výstavby obchodních prostor skládajícího se ze tří různých budov, a (iv) *K9*, který se týká projektu umístěného na východním pobřeží v blízkosti moře, s tím, že předpokládané dokončení uvedených projektů bude mezi roky 2025 až 2027.