

S 34/03-1227/03

V Brně dne 14. dubna 2003

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení č.j. S 34/03, zahájeném dne 24. února 2003 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 Immorent International Holding GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, ve správním řízení právně zastoupená JUDr. Martinem Nedelkou, advokátem, se sídlem Jugoslávská 29, 120 00 Praha 2, na základě plné moci ze dne 21. února 2003, ve věci povolení spojení soutěžitelů ve smyslu § 12 a násl. zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, vydává toto

#### **r o z h o d n u t í :**

Spojení soutěžitelů Immorent International Holding GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, a společností Portland Trust Investment I. s.r.o., se sídlem Náprstkova č. p. 214/7, 110 00 Praha 1, IČ: 25 64 68 00, ke kterému dochází dle § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, na základě kupní smlouvy ze dne 17. února 2003 uzavřené mezi společnostmi AP PORTLAND 1 SARL a AP PORTLAND 2 SARL, obě se sídlem 9, rue Shiller, L-2519 Lucembursko, jako prodávajícími, a společností Immorent International Holding GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, jako kupujícím, v jejímž důsledku společnost Immorent International Holding GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, získá 100% obchodní podíl ve společnosti Portland Trust Investments I. s.r.o., se sídlem Náprstkova č. p. 214/7, 110 00 Praha 1, IČ: 25 64 68 00, a tím i možnost tuto společnost přímo kontrolovat, 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 vycházel Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) zejména z návrhu na povolení spojení, dotazníku k povolení spojení, kupní smlouvy a dalších informací o spojovaných společnostech.

Skutečnost, že se Úřad spojením zabývá, byla zveřejněna v Obchodním věstníku č. 10/03 ze dne 12. března 2003. Ve stanovené lhůtě 5 dnů pro podání případných připomínek, ani později, Úřad žádnou připomínku k uvedenému spojení soutěžitelů neobdržel.

Ve smyslu ustanovení § 33 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) v platném znění (dále jen „správní řád“), Úřad umožnil, aby se zástupce účastníka správního řízení před vydáním rozhodnutí vyjádřil k jeho podkladu a ke způsobu jeho zjištění.

### **Notifikační podmínky**

Ke spojení soutěžitelů dochází ve smyslu § 12 odst. 3 písm. a) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „zákon“), na základě kupní smlouvy ze dne 17. února 2003 uzavřené mezi společnostmi AP PORTLAND 1 SARL a AP PORTLAND 2 SARL, obě se sídlem 9, rue Shiller, L-2519 Lucembursko, jako prodávajícími, a společností Immorent International Holding GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko (dále jen „**Immorent**“), jako kupujícím, v jejímž důsledku společnost Immorent International Holding GmbH, se sídlem Windmühlgasse 22-24, 1060 Vídeň, Rakousko, získá 100% obchodní podíl ve společnosti Portland Trust Investments I. s.r.o., se sídlem Náprstkova č. p. 214/7, 110 00 Praha 1, IČ: 25 64 68 00 (dále jen „**Portland I.**“), a tím i možnost tuto společnost přímo kontrolovat.

Celkový celosvětový čistý obrat společností Immorent a Portland I. za poslední účetní období je vyšší než 5 miliard Kč, přesahuje tedy hranici stanovenou v § 13 písm. a) zákona, a tím je splněna notifikační podmínka dle tohoto ustanovení. Posuzované spojení soutěžitelů tak podléhá povolení Úřadu.

### **Strany spojení**

Společnost **Immorent** je společností založenou a existující podle právního řádu Rakouska. Je kontrolována společností Immorent-Mobilienvermietungs-Gesellschaft mbH, se sídlem ve Vídni, Rakousko, která je činná v oblasti leasingu movitých věcí.

Společnost Immorent působí v oblasti nabývání účastí na společnostech činných v oblasti nemovitostí ve státech sousedících s Rakouskem. V České republice kontroluje již několik společností, z nichž většina se zabývá developerskou činností.

Společnost **Portland I.** je společností založenou a existující podle českého právního řádu. Je kontrolována společností AP PORTLAND 1 SARL, se sídlem 9 rue Schiller, L-2519 Lucembursko, která drží 100 % obchodního podílu společnost Portland I.

Společnost Portland I. působí jako tzv. developerská společnost v oblasti komerčních nebytových prostor. Aktivitu má v současné době pouze v Kopřivnici, Třinci a Kutné Hoře. V České republice nekontroluje žádnou společnost.

## Dopady spojení

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 navrhovatele.

Při vymezování relevantních trhů vycházel Úřad především z převáděných podnikatelských aktivit společnosti Portland I., neboť po uskutečnění spojení tyto činnosti rozšíří pole působnosti společnosti Immorent.

Posuzované spojení se v České republice dotýká oblasti developerské činnosti. Developerská činnost spočívá v tom, že developerská společnost zakoupí pozemek, zajistí vypracování projektu na výstavbu komerčních nebytových prostor na tomto pozemku, jakož i jeho financování, realizaci projektu, včetně nutných povolení a následně jeho dlouhodobý pronájem.

Podle účastníka řízení je relevantním trhem z hlediska věcného trh developerské činnosti v oblasti komerčních nebytových prostor. Úřad se v této souvislosti zabýval i otázkou užšího vymezení relevantního trhu než je vymezení navrhované účastníkem řízení, a to především s ohledem na předchozí rozhodnutí Úřadu týkající se stejných podnikatelských aktivit (viz např. č.j. S 39/03 CAPUCINE B.V./DELICIS ČR, a.s.). V úvahu přichází také vymezení relevantního trhu pouze jako trhu pronájmu nebytových prostor ke komerčním účelům, jelikož dlouhodobý pronájem je ve skutečnosti cílem, ke kterému směřují jednotlivé činnosti zahrnuté v rámci developerské činnosti, a na tomto trhu de facto probíhá soutěž mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že při jakémkoliv v úvahu přicházejícím vymezení relevantního trhu nedojde k posílení postavení spojujících se soutěžitelů nebo některého z nich takovým způsobem, který by jim umožňoval chovat se na trhu nezávisle na jiných soutěžitelích či spotřebitelích, nebylo však v daném případě třeba vymezit věcně relevantní trh s konečnou platností.

Z hlediska geografického reprezentuje dle účastníka řízení jím vymezený relevantní trh území celé České republiky, neboť podle jeho názoru jsou podmínky pro poskytování služeb v rámci developerské činnosti v oblasti komerčních nebytových prostor vzhledem k tomu, že podstata a vlastní obsah developerské činnosti v oblasti komerčních nebytových prostor nejsou bezprostředně ovlivněny polohou, respektive cenou těchto nebytových prostor, dostatečně homogenní na celém území České republiky.

Úřad v některých svých předchozích rozhodnutích (viz např. č.j. S 39/03 CAPUCINE B.V./DELICIS ČR, a.s. nebo S 138/02 Asset Management Company B.V./REAL CDC PRAHA s.r.o.), která se týkala developerské činnosti a pronájmu nebytových prostor, přistoupil k užšímu geografickému vymezení relevantního trhu, a to především z toho důvodu, že soutěžní podmínky nejsou dostatečně homogenní v celé České republice, ale v některých oblastech jsou, především z hlediska cen, zřetelně odlišitelné od jiných oblastí ČR (např. v hlavním městě Praze).

Protože se však aktivity spojujících se soutěžitelů na lokální úrovni v rámci České republiky nepřekrývají a na celém území České republiky dosáhnou po spojení nízkého společného tržního podílu, není pro účely tohoto rozhodnutí nezbytné vymezit geografický relevantní trh s konečnou platností.

Tržní podíly účastníků posuzovaného spojení v oblasti developerské činnosti jsou nízké. Uskutečněním spojení dojde jen k mírnému navýšení tržního podílu skupiny Immorent

AG (o méně než 1 %). Společný tržní podíl spojujících se soutěžitelů v oblasti developerské činnosti v České republice podle údajů za rok 2002 nebude ani po uskutečnění spojení vyšší než ...*(obchodní tajemství)*....

V důsledku posuzované transakce nebude omezen přístup na trh a transakce nebude mít za následek omezení možnosti volby spotřebitelů mezi různými poskytovateli dotčených služeb.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k výši tržních podílů a také s ohledem na konkurenční prostředí v oblasti developerské činnosti, dospěl Úřad k závěru, že v důsledku posuzovaného spojení nedojde ke snížení konkurenčního prostředí v oblasti developerské činnosti v České republice, neboť posuzované spojení nezvýší tržní sílu spojovaných soutěžitelů natolik, aby jim umožňovala chovat se nezávisle na jiných soutěžitelích nebo spotřebitelích. Spojení tedy nepovede ke vzniku nebo posílení dominantního postavení daných soutěžitelů či některého z nich, v jehož důsledku by byla podstatně narušena hospodářská soutěž v České republice.

Pro naplnění podmínek, uvedených v § 16 odst. 2 věta třetí zákona o ochraně hospodářské soutěže Úřad rozhodl o povolení navrhovaného spojení soutěžitelů, a ve stanovené lhůtě toto rozhodnutí vydává.

### **Poučení o opravném prostředku**

Ve smyslu ustanovení § 61 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád) v platném znění, 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

v zastoupení  
JUDr. Robert Neruda  
pověřený zastupováním

Rozhodnutí obdrží:  
JUDr. Martin Nedelka, advokát  
GLEISS LUTZ v.o.s.  
Jugoslávská 29  
120 00 Praha 2