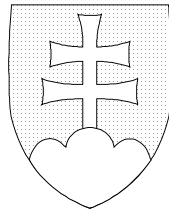


PROTIMONOPOLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY



ROZHODNUTIE

Číslo: 2023/KOH/SKO/3/18

Bratislava, 27. júna 2023

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky, odbor koncentrácií v správnom konaní SK/0014/OK/2023 začatom dňa 15.06.2023 na základe oznámenia koncentrácie podľa § 9 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov podnikateľom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968, prostredníctvom TaylorWessing e/n/w/c advokáti s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava a Mgr. Jozefom Oravkinom, trvale bytom [.]¹, prostredníctvom Škubla & Partneri s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

rozhodol

na základe § 11 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov tak, že **súhlasí** s koncentráciou podľa § 7 ods. 1 písm. b) v spojení s § 7 ods. 5 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorá spočíva vo vytvorení plnofunkčného spoločného podniku podnikateľom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968 a Mgr. Jozefom Oravkinom, trvale bytom [.]², ktorý bude pozostávať zo spoločností CBC Development a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 886 811; Digital Park I, a.s., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 51 009 871; Digital Park II, a.s., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 51 009 773 a SKY PARK OFFICES a.s., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 746 529, a to na základe Zmluvy o podmienkach prevodov cenných papierov uzatvorenej dňa 24.05.2023 medzi Tatra Asset Management, správ. spol., a.s. ktorá koná vo vlastnom mene a na účet Tatra Asset

¹ [...] – osobné údaje, prístupné druhému účastníkovi konania

² [...] – osobné údaje, prístupné druhému účastníkovi konania

Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond II. o.p.f a Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., ktorá koná vo vlastnom mene a na účet Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f. a CBC HoldCo a.s. a Alto Property j.s.a.

Odôvodnenie:

1. Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií (ďalej len „úrad“) bolo dňa 15.06.2023 podaniami zaevidovanými pod č. PMU/677/2023/OK-3179/2023 a PMU/677/2023/OK-3180/2023 od podnikateľa Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968 (ďalej len „TAM“ alebo „Oznamovateľ 1“), prostredníctvom TaylorWessing e/n/w/c advokáti s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava a Mgr. Jozefa Oravkina, trvale bytom [.....]³ (ďalej len „Jozef Oravkin“ alebo „Oznamovateľ 2“), prostredníctvom Škubla & Partneri s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava doručené oznámenie koncentrácie (ďalej len „Oznámenie“) podľa § 9 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z.z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“). Podaním Oznámenia, t. j. 15.06.2023 bolo začaté správne konanie SK/0014/OK/2023 vo veci predmetnej koncentrácie a v súlade s § 35 ods. 1 zákona začala dňom 16.06.2023 plynúť lehota na vydanie rozhodnutia.
2. Podľa Oznámenia koncentrácia spočíva vo vytvorení plnofunkčného spoločného podniku podnikateľom TAM a Jozefom Oravkinom (ďalej spolu aj ako „Oznamovateľia“), pričom spoločný podnik bude pozostávať zo spoločností CBC Development a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 886 811 (ďalej len „CBCD“); Digital Park I, a.s., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 514 009 871 (ďalej len „Digital Park I“); Digital Park II, a.s., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 51 009 773 (ďalej len „Digital Park II“) a SKY PARK OFFICES a.s., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 746 529 (ďalej len „SPO“) (ďalej spoločne aj ako „Cieľové spoločnosti“), a to na základe zmluvy ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.
3. Predmetná koncentrácia spočíva vo vytvorení spoločného podniku, ktorý bude pozostávať z Cieľových spoločností, a to tak, že bude založená nepriama spoločná kontrola Oznamovateľov nad Cieľovými spoločnosťami, t. j. jednak nad spoločnosťou CBCD, nad ktorou pred koncentráciou vykonáva výlučnú kontrolu TAM a nad spoločnosťami Digital Park I, Digital Park II a SPO, nad ktorými pred koncentráciou vykonáva kontrolu Jozef Oravkin.
4. Z Oznámenia vyplýva, že spoločný podnik Oznamovateľov, ktorý bude tvorený Cieľovými spoločnosťami, bude trvale vykonávať všetky funkcie samostatného ekonomického subjektu, a to najmä s ohľadom na už súčasné pôsobenie Cieľových spoločností na trhu.

³ [...] – osobné údaje, prístupné druhému účastníkovi konania

5. Účastníkmi predmetného správneho konania sú podnikateľ TAM a Jozef Oravkin, rovnako ako účastníkmi koncentrácie a na strane nadobúdaného sú účastníkmi koncentrácie Cieľové spoločnosti, t. j. CBCD, Digital Park I, Digital Park II a SPO.
6. Podnikateľ TAM je dcérskou spoločnosťou Tatra Banky, ktorá je súčasťou skupiny Raiffeisen Bank International. TAM je správcovskou spoločnosťou, ktorej predmetom podnikania je vytváranie a spravovanie (i) štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov a (ii) alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov.
7. Podnikateľ TAM pôsobí na území Slovenskej republiky a v rámci svojho portfólia spravuje približne 30 otvorených podielových fondov, pričom v oblasti nehnuteľností je aktívny najmä: (i) v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov (aj prostredníctvom spoločnosti CBCD, ktorá bude súčasťou vytvoreného spoločného podniku). Prostredníctvom ďalších dcérskych spoločností, ktoré nebudú súčasťou spoločného podniku, vlastní administratívne budovy v Bratislave, Banskej Bystrici a Košiciach), (ii) v oblasti prenájmu maloobchodných priestorov (najmä prostredníctvom spoločnosti TAM Properties V., a.s. obchodný dom OBI Lamač a prostredníctvom dcérskych spoločností [.....] vo viacerých mestách Slovenskej republiky a (iii) v oblasti skladových priestorov (prostredníctvom dcérskych spoločností [.....] - [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa 1, prístupné druhému účastníkovi konania
8. Oznamovateľ 2, t. j. Jozef Oravkin, stojí na čele skupiny Alto, ktorá pôsobí v oblasti nehnuteľností, len na území mesta Bratislavy, kde poskytuje najmä služby prenájmu kancelárskych a skladových priestorov, služby v oblasti rezidenčných nehnuteľností a výstavby (developmentu) nehnuteľností.⁴

Pred koncentráciou vykonáva výlučnú kontrolu v nasledovných spoločnostiach, ktoré budú vložené do spoločného podniku a ktoré pôsobia v oblasti prenájmu nehnuteľností na kancelárske účely: Digital Park I, Digital Park II a SPO.

9. Okrem vyššie uvedených spoločností vykonáva kontrolu aj nad ďalšími spoločnosťami, ktoré nebudú vložené do spoločného podniku. V oblasti prenájmu nehnuteľností na kancelárske účely je to najmä prostredníctvom spoločností SKY PARK Pamiatka a.s. a Florian Offices, s.r.o. V oblasti rezidenčných nehnuteľností pôsobí Oznamovateľ 2 prostredníctvom spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s.r.o. a spoločnosti Dreamer s.r.o. V oblasti developmentu nehnuteľností pôsobí prostredníctvom spoločnosti Alto Real Estate j.s.a. (ďalej len „Alto Real Estate“), ktorá sa zameriava na investície, výstavbu a/alebo prípravu projektov v oblasti nehnuteľností. V oblasti prenájmu skladových priestorov má Oznamovateľ 2

⁴ Jozef Oravkin vlastní [.....]

] - [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa 2, prístupné druhému účastníkovi konania.

záujem pôsobiť prostredníctvom spoločnosti [.]
.....]⁵.

10. Ako vyplýva z Oznámenia, k čiastočnému prekrytiu činností Oznamovateľov môže dochádzať v oblasti prenájmu nehnuteľností na maloobchodné účely. Avšak Oznamovateľ 2 pôsobí v tejto oblasti len vo veľmi obmedzenom rozsahu, keďže prenajíma len maloobchodné priestory, ktoré sú súčasťou prenajímaných kancelárskych priestorov a tieto majú skôr doplnkový charakter. Ide o iný typ retailu, ako sú maloobchodné prevádzky Oznamovateľa 1, ktoré sú samostatne stojacimi budovami, určenými ako maloobchodné priestory a nie sú súčasťou iného typu nehnuteľností. S ohľadom na uvedené sa úrad ďalej predmetným nezaoberal. Rovnako najmä vzhľadom na rozsah pôsobenia Oznamovateľa 2 v oblasti správy nehnuteľností nebolo potrebné bližšie sa zaoberať potenciálnym vertikálnym prepojením správy nehnuteľností (Oznamovateľ 2) a prenájmu nehnuteľností (spoločný podnik, ako aj TAM).
11. Aktivity účastníkov koncentrácie sa tovarovo prekrývajú v oblasti prenájmu kancelárskych priestorov a prenájmu skladových priestorov.
12. Úrad sa trhom prenájmu skladových priestorov ďalej podrobnejšie nezaoberal, keďže Oznamovateľ 2 na tomto trhu pôsobí v rámci potenciálneho vstupu a Oznamovateľ 1 pôsobí mimo mesta Bratislava, t. j. v predmetnom prípade nedochádza v prekrytiu činností účastníkov koncentrácie z priestorového hľadiska.
13. Úrad sa ďalej zaoberal oblasťou prenájmu nehnuteľností, pokiaľ ide o kancelárske priestory. Oznamovateľ vo vzťahu k zadefinovaniu tovarového a priestorového relevantného trhu vychádzal z rozhodovacej praxe Európskej komisie⁶, ako aj z rozhodovacej praxe úradu⁷.
14. Tovarové trhy v oblasti prenájmu nehnuteľností by bolo možné podľa rozhodovacej praxe segmentovať najmä na služby v oblasti rezidenčných nehnuteľností a komerčných nehnuteľností, tieto ďalej na nehnuteľnosti slúžiace na (i) kancelárske, (ii) maloobchodné a (iii) priemyselné účely.
15. V prípade vymedzenia priestorového relevantného trhu je možné uvažovať o definícii trhu ako národného, regionálneho alebo lokálneho, pričom v prípade komerčných nehnuteľností prichádza do úvahy najmä územie konkrétneho mesta alebo konkrétna spádová oblasť.
16. Keďže sa aktivity účastníkov koncentrácie prekrývajú len v oblasti prenájmu kancelárskych nehnuteľností a len na území mesta Bratislava, úrad v predmetnom prípade posudzoval účinky koncentrácie v rámci tejto užšej alternatívy bez toho, aby uzavrel definíciu relevantných trhov, pričom posúdenie z hľadiska širšieho trhu prenájmu nehnuteľností bez ich zamerania a celoslovenské posúdenie by

⁵ [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa 2, prístupné druhému účastníkovi konania.

⁶ Napr. COMP/M.8229 – HAMMERSON/IRISH LIFE/ILAC SHOPPING CENTRE; COMP/M.9195 – Lifeco/Hammerson/Swords Pavilions.

⁷ Napr. rozhodnutia úradu č. 2021/KOH/SKO/3/31 a č. 2021/KOK/SKO/3/23.

vzhľadom na rozsah aktivít účastníkov koncentrácie a konkurentov neprinieslo iný záver.

17. Spoločnosť CBCD, ktorá bude súčasťou spoločného podniku vlastní administratívne budovy na Karadžičovej ulici v Bratislave označené ako CBC III, CBC IV a CBC V. Ďalej budú súčasťou spoločného podniku administratívne budovy Digital Park I v Bratislave – Petržalke, Digital Park II v Bratislave v Petržalke a Sky Park Office v Bratislave v Starom Meste, ktoré sú pred koncentráciou kontrolované Oznamovateľom 2.
18. Oznamovateľ 1 okrem toho vlastní aj iné administratívne budovy na území mesta Bratislava, ktoré nie sú súčasťou predmetnej transakcie, a to [.....
.....
.....].⁸
19. Oznamovateľ 2 vlastní administratívnu budovu Jurkovičova tepláreň, táto však nie je súčasťou transakcie. Oznamovateľ 2 sa venuje tiež rozvoju budúceho projektu kancelárskych priestorov Florian Offices/Residence a rozvoju projektu kancelárskych priestorov Sky Park Tower, pričom tieto projekty nie sú ešte ukončené.
20. Po uskutočnení predmetnej koncentrácie bude podiel spoločného podniku na trhu prenájmu kancelárskych nehnuteľností v Bratislave [5-10]%. Oznamovatelia ostanú na trhu prenájmu kancelárskych nehnuteľností naďalej pôsobiť, pričom trhovú podiel podnikateľa TAM na predmetnom trhu je cca [0-5]% a Jozefa Oravkina je cca [0-5]%. Trhové podiely vychádzajú z pomeru celkovej prenajímateľnej plochy kancelárskych priestorov v Bratislave a prenajímateľnej plochy vo vlastníctve TAM a skupiny Alto⁹. - [...] – *obchodné tajomstvo účastníkov konania*
21. Oznamovatelia uviedli ako najvýznamnejších konkurentov na trhu prenájmu kancelárskych nehnuteľností v Bratislave spoločnosti J&T Real Estate s podielom [10-20]%, HB Reavis s podielom [10-20]% a WOOD & Co. s podielom [5-10]%. - [...] – *obchodné tajomstvo účastníkov konania*
22. S ohľadom na podiel účastníkov koncentrácie po uskutočnení predmetnej koncentrácie na danom trhu v meste Bratislava, ako aj na štruktúru trhu a charakter konkurentov pôsobiacich na tomto trhu úrad neidentifikoval negatívne dopady predmetnej koncentrácie na hospodársku súťaž na danom trhu. Rovnako s ohľadom na uvedené, najmä vzhľadom na podiely Oznamovateľov na danom trhu po koncentracii (t. j. nezostanú v podstatnej miere pôsobiť na danom trhu mimo spoločného podniku) nebolo potrebné zaoberať sa osobitne kooperatívnymi účinkami spoločného podniku.
23. Po vyhodnotení predložených podkladov a informácií dospel úrad k záveru, že posudzovaná koncentrácia je v súlade s § 11 ods. 1 zákona, keďže značne

⁸ [...] – obchodné tajomstvo Oznamovateľa 1, prístupné druhému účastníkovi konania.

⁹ Kancelárskymi priestormi v Bratislave sa myslia len samostatne stojace administratívne/kancelárske budovy využívané na komerčný prenájom.

nenaruší účinnú súťaž na relevantnom trhu, najmä v dôsledku vytvorenia alebo posilnenia dominantného postavenia a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 27 ods. 1 zákona č.187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) v spojení s § 61 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) proti tomuto rozhodnutiu môže byť podaný rozklad Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií, Drieňová 24, 826 03 Bratislava v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. O rozklade podľa § 14 ods.1 zákona rozhoduje Rada Protimonopolného úradu Slovenskej republiky. Podľa § 61 ods. 1 správneho poriadku včas podaný rozklad má odkladný účinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Boris Gregor
podpredseda
Protimonopolného úradu Slovenskej republiky

Rozhodnutie sa doručí:

TaylorWessing e/n/w/c advokáti s.r.o.
Panenská 6
811 03 Bratislava