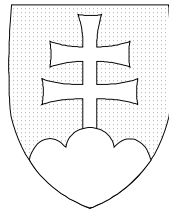


PROTIMONOPOLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY



ROZHODNUTIE

Číslo: 2022/KOH/SKO/3/7

Bratislava, 09. februára 2022

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky, odbor koncentrácií v správnom konaní SK/0060/OK/2021 začatom dňa 21.12.2021 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 CPI PROPERTY GROUP société anonyme, so sídlom 40 rue de la Vallée, 2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo prostredníctvom Advokátskej kancelárie Zuzana Turayová, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo nám. 13, 811 02 Bratislava

rozhodol

na základe § 11 ods. 1 zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov, že **súhlasí** s koncentráciou podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov spočívajúcou v získaní výlučnej kontroly podnikateľa CPI PROPERTY GROUP société anonyme, so sídlom 40 rue de la Vallée, 2661 Luxemburg, Luxemburské veľkovojsvodstvo nad podnikateľom IMMOFINANZ AG, so sídlom Wienerbergstraße 9, 1100 Viedeň, Rakúsko, a to na základe Zmluvy o kúpe akcií uzatvorenej dňa 03.12.2021 medzi [.]¹ ako predávajúcim a [.]² ako kupujúcim.

¹ [...] – obchodné tajomstvo účastníka konania

² [...] – obchodné tajomstvo účastníka konania

Odôvodnenie:

1. Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, odboru koncentrácií (ďalej len „úrad“) bolo dňa 21.12.2021 podaním zaevidovaným pod č. PMU/1072/2021-7616/2021 od podnikateľa CPI PROPERTY GROUP sociéte anonyme, so sídlom 40 rue de la Vallée, 2661 Luxemburg , Luxemburské veľkovevodstvo (ďalej len „CPI“ alebo „Oznamovateľ“) prostredníctvom Advokátskej kancelárie Zuzana Turayová, s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 13, 811 03 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“). Týmto podaním bolo začaté správne konanie SK/0060/OK/2021 vo veci predmetnej koncentrácie. Keďže Oznámenie nebolo podľa Vyhlášky Protimonopolného úradu Slovenskej republiky č. 189/2021 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti oznámenia koncentrácie úplné, úrad vyzval Oznamovateľa na jeho doplnenie. Predmetné Oznámenie sa stalo doplnením zo dňa 31.01.2022 úplným, a teda dňom 01.02.2022 začala plynúť lehota na vydanie rozhodnutia podľa § 35 ods. 1 zákona.
2. Podľa Oznámenia koncentrácia spočíva v získaní výlučnej kontroly podnikateľa CPI nad podnikateľom IMMOFINANZ AG, so sídlom Wienerbergstraße 9, 1100 Viedeň, Rakúsko (ďalej len „Immofinanz“), a to na základe Zmluvy o kúpe akcií, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.
3. Účastníkom predmetného správneho konania je podnikateľ CPI, rovnako ako účastníkom koncentrácie a na strane nadobúdaného je účastníkom koncentrácie podnikateľ Immofinanz.
4. Podnikateľ CPI je súčasťou skupiny CPI, ktorá je nepriamo kontrolovaná pánom Radovanom Vítkom. Skupina CPI vlastní a prevádzkuje kancelárske nehnuteľnosti (primárne v Berlíne, Prahe, Varšave a Budapešti), maloobchodné priestory (najmä regionálne obchodné centrá, retail parky v Českej republike, Poľsku a Maďarsku), hotely a rezorty, rezidenčné nehnuteľnosti, investičné pozemky, developerské, priemyselné, poľnohospodárske a logistické nehnuteľnosti. Na území Slovenskej republiky pôsobí iba v oblasti prenájmu obchodných plôch (v mestách Považská Bystrica, Senica, Dunajská Streda, Vranov nad Topľou, Komárno, Nitra, Piešťany, Ružomberok, Čadca, Michalovce, Prievidza, Trebišov a Levice).
5. Podnikateľ Immofinanz sa zaoberá prenájom kancelárskych a maloobchodných priestorov v Rakúsku, Nemecku, Poľsku, Českej republike, Slovenskej republike, Maďarsku a v oblasti Jadranu. V oblasti prenájmu kancelárskych priestorov pôsobí pod medzinárodnou značkou „myhive“ (v meste Bratislava) a v oblasti prenájmu maloobchodných priestorov pôsobí pod značkou STOP SHOP pre retail parky (v mestách Bratislava, Prešov, Rožňava, Prievidza, Michalovce, Bardejov, Liptovský Mikuláš, Dolný Kubín, Púchov, Poprad, Ružomberok, Dubnica nad Váhom, Trenčín, Nové Zámky, Lučenec a Zvolen) a pod značkou VIVO! pre nákupné centrá (v meste Bratislava).
6. Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že aktivity účastníkov koncentrácie sa tovarovo prekrývajú v oblasti prenájmu maloobchodných priestorov.

7. Oznamovateľ uviedol, že priestorovým trhom prenájmu maloobchodných priestorov môže byť trh Slovenskej republiky, alternatívne môžu byť priestorovým trhom lokality jednotlivých obcí/miest, rozšírené o spádové oblasti. Pri určovaní spádových oblastí vychádzal Oznamovateľ skôr z času dojazdu než z veľkosti okruhu v kilometroch, a to vzhľadom na rozdiely v dopravnej infraštruktúre v rámci Slovenskej republiky. V tejto súvislosti predložil podnikateľ CPI údaje za prenájom maloobchodných priestorov za (i) územie Slovenskej republiky ako celku; (ii) mestá Michalovce, Prievidza a Ružomberok (kde dochádza k prekryvom činností v tejto oblasti), ako aj za (iii) spádové oblasti zahŕňajúce tieto jednotlivé mestá, kde dochádza k prekryvu³.
8. V prípade, že by priestorovým trhom pre prenájom maloobchodných priestorov bolo celé územie Slovenskej republiky, spoločný podiel účastníkov koncentrácie by nedosahoval úroveň ovplyvnených trhov.
9. Pokiaľ by úrad vychádzal z najužšieho zadefinovania priestorového trhu, t. j. lokálneho vymedzenia daného mestom, v rámci ktorého dochádza k reálnemu prekrytiu činností v oblasti prenájmu maloobchodných nehnuteľností, ide o mestá Michalovce, Prievidza a Ružomberok. Úrad sa v tejto súvislosti zameral najmä na zistenie konkurentov účastníkov koncentrácie v danej oblasti a taktiež na charakter prenajímaných nehnuteľností.
10. Oznamovateľ v mestách Michalovce a Prievidza prenajíma plochu pre predajcu potravín a predajcu elektroniky. V meste Ružomberok prenajíma retail park, kde sú nájomcovia obchodných priestorov zameraní na elektro, šport, obuv, domácnosť a iné.
11. Nadobúdaná spoločnosť Immofinanz v predmetných mestách prevádzkuje retail park STOP SHOP, kde sú nájomcovia zameraní najmä na obuv, oblečenie, elektro, hračky a iné.
12. Oznamovateľ uviedol viacero konkurentov, ktorí pôsobia vo vyššie uvedených mestách, pričom uvedení konkurenti podľa Oznámenia spadajú do jednej z dvoch kategórií, a to (i) maloobchodné priestory vlastnené, ako aj prevádzkované vlastníkom a (ii) maloobchodné priestory čiastočne prenajaté ďalším osobám. Oznamovateľ zároveň dôvodil opodstatnenosťou zahrnutia medzi konkurenčné aj tých maloobchodných priestorov, ktoré prevádzkuje ich vlastník (prípadne ich len čiastočne prenajíma). V rámci mesta Michalovce uviedol Oznamovateľ ako najvýznamnejších konkurentov, ktorí tu pôsobia v rámci prenájmu maloobchodných priestorov, prevádzky Merkury Market Slovakia, OBI Michalovce a Tesco Michalovce. V rámci mesta Prievidza označil Oznamovateľ za takéto maloobchodné priestory OC Korzo Shopping Center, Merkury Market Slovakia a COOP Jednota. V rámci mesta Ružomberok uviedol ako konkurenčné maloobchodné priestory OC Adria, Tesco Ružomberok a Intersport Ružomberok. Taktiež podľa Oznamovateľa platí, že segment maloobchodných nehnuteľností je vo všetkých relevantných mestách vysoko fragmentovaný, vládne na ňom intenzívna súťaž a operuje na ňom množstvo konkurentov. Dôvodil tak rôznymi

³ Oznamovateľ uvádza spádovú oblasť v okruhu dojazdu 30 a 60 minút.

možnosťami prevádzkovateľa maloobchodných priestorov, ktorý by mal záujem na otvorení novej prevádzky v danom meste, vybrať si pre neho najvhodnejší model. Súčasne aj pre navrhované prípadné širšie spádové oblasti, do ktorých by spadali uvedené mestá, Oznamovateľ uviedol ďalšie konkurenčné maloobchodné priestory, fungujúce v režime prenájmu/čiastkového prenájmu maloobchodných priestorov inej osobe ako vlastníkovi, prípadne tiež ich prevádzkovania vlastníkom.

13. Vychádzajúc z podkladov a informácií predložených v Oznámení, otázka presného zedefinovania priestorového trhu môže zostať otvorená, a to vzhľadom na existenciu uvádzaných konkurentov, ako aj možností pri rozhodovaní o výbere vhodného modelu pri otváraní maloobchodnej prevádzky v jednotlivých mestách (teda pri najužšej alternatíve trhov), ako aj vzhľadom na charakter a zameranie prenájomných maloobchodných priestorov účastníkov koncentrácie.
14. Vzhľadom na uvedené, aj pokiaľ by úrad pristúpil k zedefinovaniu priestorového trhu ako lokálneho, úrad neidentifikoval negatívne súťažné dopady predmetnej koncentrácie na súťaž v dôsledku horizontálneho prekrytia aktivít účastníkov koncentrácie.
15. Po vyhodnotení predložených podkladov a informácií dospel úrad k záveru, že posudzovaná koncentrácia je v súlade s § 11 ods. 1 zákona, keďže značne 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.

(elektronický podpis)
Ing. Boris Gregor
podpredseda
Protimonopolného úradu Slovenskej republiky

Rozhodnutie sa doručí:

Advokátska kancelária
Zuzana Turayová, s.r.o.
Hviezdoslavovo nám. 13
811 02 Bratislava