



OTSUS

21.02.2024 nr 5-5/2024-010

Koondumisele nr 4/2024 AS Tiigi Keskus / Tallinna Raamatutrükikoja Osaühing loa andmine**1. Koondumine**

23.01.2024 esitas AS Tiigi Keskus (registrikood 10666591) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer tegutsedes notari ülesannetes on 22.01.2024 koostanud ja tõestanud osade võlaõigusliku müügilepingu ViroInvestment OÜ (registrikood 16894198) ja Tallinna Raamatutrükikoja Osaühingu järgmise 81 osaniku vahel: (i) Rita Aranovskaja (isikukood [...]); (ii) Vladimir Artamonov (isikukood [...]) ja Irina Artamonova (isikukood [...]); (iii) ühisomanikud Sölvi Erm (isikukood [...]), Susän Simsel (isikukood [...]), Sven Simsel (isikukood [...]); (iv) Sirje Isop (isikukood [...]); (v) Andres Suitso (isikukood [...]); (vi) ühisomanikud Vaike Grün (isikukood [...]), Rasmus Grün (isikukood [...]), Nils Grün (isikukood [...]), Gert Grün (isikukood [...]); (vii) Laine Roots (isikukood [...]) ja Leo Roots (isikukood [...]); (viii) Ülle Säälik (isikukood [...]) ja Aivar Säälik (isikukood [...]); (ix) Linda Vood (isikukood [...]); (x) Marika Kamm (isikukood [...]); (xi) Urmas Kaur (isikukood [...]); (xii) Jüri Keller (isikukood [...]) ja Astrid Keller (isikukood [...]); (xiii) Aave Lentso (isikukood [...]); (xiv) Terje Parve (isikukood [...]); (xv) Uno Prööm (isikukood [...]) ja Riina Prööm (isikukood [...]); (xvi) Valdur Rebane (isikukood [...]); (xvii) Ingrid Rebane (isikukood [...]); (xviii) Eda Vest (isikukood [...]); (xix) Elve Kaabel (isikukood [...]) ja Väinu Kaabel (isikukood [...]); (xx) Maria Kaldre (isikukood [...]) ja Viktor Glušin (isikukood [...]); (xxi) Kristjan Kuldsaar (isikukood [...]); (xxii) Anne Pendla (isikukood [...]); (xxiii) Eli Reisner (isikukood [...]); (xxiv) Galina Veselova (isikukood [...]); (xxv) Veljo Vihmann (isikukood [...]); (xxvi) Natalia Yakovleva (isikukood [...]); (xxvii) Õie Hokkonen (isikukood [...]); (xxviii) Anu Jürisaar (isikukood [...]); (xxix) Inga Raadik (isikukood [...]) ja Kaupo Raadik (isikukood [...]); (xxx) Ülle Randvoo (isikukood [...]) ja Ervin Randvoo (isikukood [...]); (xxxi) Laine Sepp (isikukood [...]); (xxxii) Merike Sokka (isikukood [...]); (xxxiii) Heino Telliskivi (isikukood [...]); (xxxiv) Kristina Tsebojeva (isikukood [...]); (xxxv) Väino Veik (isikukood [...]); (xxxvi) Miia Veik (isikukood [...]); (xxxvii) Mady Jahilo (isikukood [...]) ja Helle-Astrid Jahilo (isikukood [...]); (xxxviii) Anne Jõhvik (isikukood [...]); (xxxix) Anneli Reinholm (isikukood [...]); (xl) Õie Salo (isikukood [...]) ja Peeter Salo (isikukood [...]); (xli) Rein Süld (isikukood [...]); (xlii) Jekaterina Šubentseva (isikukood [...]); (xliii) Kaja Thomson (isikukood [...]); (xliv) Helle Rand (isikukood [...]); (xlv) Tatjana Arhipova (isikukood [...]) ja Aleksandr Arhipov (isikukood [...]); (xlvi) Naima Keres (isikukood [...]) ja Aivar Keres (isikukood [...]); (xlvii) Illar Kolberg (isikukood [...]); (xlviii) Anne Laasi (isikukood [...]) ja Toomas Laasi (isikukood [...]); (xlix) Irina Nikolajeva (isikukood [...]) ja Viktor Nikolajev (isikukood [...]); (l) Thea Sepman (isikukood [...]); (li) Pille Tammert (isikukood [...]); (lii) Anu Uik (isikukood [...]); (liii) Valve Veetamm (isikukood [...]) ja Imre Veetamm (isikukood [...]).

[...]); (liv) Eiko Aare (isikukood [.....]); (lv) Galina Bibik (isikukood [....]) ja Vladimir Bibik (isikukood [....]); (lvi) Maimu Kask (isikukood [....]) ja Riho Kask (isikukood [...]); (lvii) Mare Kerde (isikukood [....]); (lviii) Triina Kurg (isikukood [....]); (lix) Marje Paju (isikukood [.....]); (lx) Anne Rubin (isikukood [....]) ja Raivo Rubin (isikukood [....]); (lxi) Anu Uibu (isikukood [....]) ja Madis Uibu (isikukood [....]); (lxii) Ants Vaks (isikukood [...]) ja Maaja Vaks (isikukood [...]); (lxiii) Jevgenia Hendsel (isikukood [...]); (lxiv) Kersti Johanson (isikukood [....]); (lxv) Pille Kraht (isikukood [....]); (lxvi) Maarit Iris Lootus (isikukood [...]); (lxvii) Mare Raamat (isikukood [....]); (lxviii) Liina Reimann (isikukood [....]); (lxix) Veera Solovjova (isikukood [....]) ja Aleksander Solovjov (isikukood [....]); (lxx) Reet Viese (isikukood [....]); (lxxi) Toomas Grau (isikukood [...]) ja Anne Grau (isikukood [...]); (lxxii) Marina Hodus (isikukood [....]); (lxxiii) Nikolai Ivanov (isikukood [....]) ja Veera Ivanova (isikukood [....]); (lxxiv) Imbi Klaassen (isikukood [...]) ja Jaan Klaassen (isikukood [....]); (lxxv) Linda Liitmaa (isikukood [.....]); (lxxvi) Maarika Solovjov (isikukood [....]) ja Viktor Solovjov (isikukood [....]); (lxxvii) Reet Ojango-Tornberg (isikukood [...]); (lxxviii) Toomas Tornberg (isikukood [....]); (lxxix) Marju Veermäe (isikukood [....]) ja Villu Veermäe (isikukood [....]); (lxxx) ühisomanikud Reet Karjus (isikukood [...]) ja Sirje Kivilo (isikukood [.....]) ning (lxxxi) Maire Kerme (isikukood [.....]) ja Rein Kerme (isikukood [....]). Lepingu kohaselt kavatakse AS-i Tiigi Keskus tütarettevõtja ViroInvestment OÜ omandada 99,59% Tallinna Raamatutrükikoja Osaühingu (registrikood 10224203) osadest.

Tehingu tulemusena omandab AS Tiigi Keskus ViroInvestment OÜ kaudu valitseva mõju Tallinna Raamatutrükikoja Osaühingu üle KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 24.01.2024 üldnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

2. Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 2 järgi on koondumise osaliseks füüsiline isik või ettevõtja, kes omandab valitseva mõju ühe ettevõtja või tema osa või mitme ettevõtja või nende osade üle. KonkS § 20 punkti 4 järgi on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks AS Tiigi Keskus ja Tallinna Raamatutrükikoja Osaühing.

AS Tiigi Keskus on Eestis registreeritud äriühing, kelle ainuvalitseva mõju alla kuulub ViroInvestment OÜ. Koondumise teate kohaselt on ViroInvestment OÜ (registreeritud 09.01.2024) käesoleva tehingu teostamiseks loodud äriühing, millel majandustegevus puudub. AS-i Tiigi Keskus aktsiatest 45% kuulub füüsilisele isikule Romet Puhk (isikukood [...]), 40% füüsilisele isikule Uno Lausing (isikukood [....]), 10% füüsilisele isikule Maimo Lausing (isikukood [....]) ning 5% füüsilisele isikule R.P. (isikukood [....]).

AS Tiigi Keskus põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. AS Tiigi Keskus omab valitsevat mõju alljärgnevate ettevõtjate üle:

- Tartu Mill AS ja Tartu Mill AS Lätis registreeritud tütarettevõtja A/S Dobeles Dzirnānieks, kelle peamiseks tegevusaladeks on teravilja, jahvatussaaduste, pastatoodete ja muude toiduainete tootmine ja hulgimüük, samuti teravilja lao-, eeltöötlemine ja veeteenuste osutamine;

- A/S-il Dobeles Dzirnavnieks on Lätis tegutsev tütarettevõtja SIA Dobeles Eko, mille põhiliseks majandustegevuseks on soojus- ja elektrienergia tootmine;
- AB Baltic Mill on Leedus registreeritud valdusettevõtja. AB Baltic Mill tütarettevõtjad on:
 - Balti Veski Aktsiaselts – Eestis registreeritud äriühing, mille peamiseks tegevuseks on teraviljatoodete töötlemine, kuivainete pakendamine ja hulgimüük;
 - AS Rīgas Dzirnavnieks – Lätis registreeritud äriühing, mille tegevus hõlmab teraviljade, jahvatustoodete ja muude kuivainete tootmist ja müüki, samuti teravilja lao- ja eeltöötlusteenuse (teravilja kuivatamine ja puhastamine) ja transporditeenuste osutamist;
 - UAB Malsena Plius – Leedus registreeritud äriühing, mille põhiline tegevus on jahu tootmine ja müük, samuti jahvatustoodete ning teravilja müük;
 - UAB Amber Pasta – Leedus registreeritud äriühing, mille peamiseks tegevuseks on pastatoodete tootmine ja müük;
 - UAB Maluno Virtuve – Leedus registreeritud äriühing, mis pakub toitlustusteenuseid.

AS Tiigi Keskus ja Reterra Estate OÜ omavad ühiselt valitsevat mõju Nõmmekvartal OÜ üle, mis tegeleb enda kinnisvara ostu- ja müügiga.

Koondumise teate kohaselt tegeleb AS Tiigi Keskus enda kinnisvara üürile andmisega Tallinnas, Rakveres, Paides, Pärnus, Tartus, Tamsalus ning Keilas. AS Tiigi Keskus tegeleb Tallinnas ning selle lähiümbruses nelja kinnistu äripinna üürile andmisega:

- tootmishoone (registriosa nr 190901 ja katastritunnus 78405:502:0730 ning kasutatav pind 9818,1 m²), aadressiga Kadaka tee 179, Mustamäe linnaosa, Tallinn;
- laohoone (registriosa nr 191001 ja katastritunnus 78405:502:0700 ning kasutatav pind 1318 m²), aadressiga Kadaka tee 179a, Mustamäe linnaosa, Tallinn;
- büroohoone (registriosa nr 191201 ja katastritunnus 78405:502:0710 ning kasutatav pind 4095,9 m²), aadressiga Akadeemia tee 33, Mustamäe linnaosa, Tallinn);
- teenindushoone (kaubanduspind, registriosa nr 8364901 ja katastritunnus 78401:101:4000 ning kasutatav pind 456,8 m²) aadressiga Raekoja plats 13, Kesklinna linnaosa, Tallinn.

Tallinna Raamatutrükikoja Osühing on Eestis registreeritud äriühing, mis tegeleb peamiselt trükiteenuste osutamisega Eestis ja Skandinaavia riikides. Täpsemalt tegeleb äriühing kõva- ja pehmeaaneliste raamatute, klamberköites brošuuride ning muude trükiste trükkimise ja köitmisega, kuid ka trükifailide eeltötlusega: kujundamise, piltide töötamise ja küljendamise. Lisaks tegeleb Tallinna Raamatutrükikoja Osühing vähesel määral kinnisvara üürimisega Tallinnas. Tallinna Raamatutrükikoja Osühing ei kuulu koondumise eelselt ühegi isiku valitseva mõju alla, vaid kuulub koondumise eelselt 83-le erinevale osanikule¹.

Tallinna Raamatutrükikoja Osühingu tütarettevõtja on Arnego OÜ, millel 2022. aastal majandustegevus puudus.

Tallinna Raamatutrükikoja Osühing omab tööstushoonet (registriosa nr 4748501 ja katastritunnus 78405:502:2440), aadressiga Kadaka tee 117 // Laki tn 26 Mustamäe linnaosa, Tallinn. Tööstushoone kasutatav pind on kokku 15 595,7 m², millest 10 379 m² kasutab Tallinna Raamatutrükikoja Osühing ise trükiteenuste osutamiseks. Ülejäänud pinda üürib välja

¹ Koondumise teate lisas toodud osanike nimekiri.

alljärgnevalt:

- lao- ja tootmispinnana 1404,9 m²;
- büroopinnana 3507,1 m²;
- kaubanduspinnana 304,7 m².

3. Õiguslik hinnang

3.1 Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 2 000 000 eurot.

Koondumise osaliste eelmise majandusaasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

3.2 Kaubaturud

KonkS § 3 lg 1 kohaselt on kaubaturg hinna, kvaliteedi, tehniliste omaduste, realiseerimis- ja kasutustingimuste ning tarbimis- ja muude omaduste poolest ostja seisukohalt omavahel vahetatavate või asendatavate (edaspidi asendatavate) kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määrus nr 69 Koondumise teate esitamise juhendi (edaspidi juhend) § 8 lg 3 punkti 1 kohaselt on horisontaalselt mõjutatud kaubaturuks selline kaubaturg, kus tegutseb vähemalt kaks koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat ja koondumine tekitab vähemalt 15-protsendilise ühise turuosa. Sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks iga kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, mis eelneb või järgneb kaubaturule, kus tegutseb mõni teine koondumise osaline või temaga samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritlenud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib eristada teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste puhul võib eristada mitmeid erinevaid alamturgusid: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist (üürile andmist), viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt jaotada tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks².

Käesoleva koondumise puhul esineb koondumise osaliste äritegevuste vahel horisontaalne kattuvus äripindade üürile andmise, sh lao- ja tootmispindade ning kaubanduspindade ja büroopindade üürile andmise kaubaturul Tallinnas ja selle lähiümbruses, kuivõrd antud tegevustega tegelevad nii AS Tiigi Keskus kui ka vähesel määral Tallinna Raamatutrükikoja

² Nt Euroopa Komisjoni otsused nr IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN; COMP/M. 1937 – Skandia Life/Diligentia; M.7203 – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO.

Osaühing.

Äripindade üürituru, sh lao- ja tootmispindade ning kaubanduspindade ja büroopindade kogumahu osas on Konkurentsiamet oma varasemates otsustes³ tuginenud Colliers International Advisors OÜ⁴ ülevaates esitatud andmetele, mille kohaselt oli 2022. aasta IV kvartalis Tallinnas ja selle lähiümbruses lao- ja tootmispindasid kokku 1 912 000 m², kaubanduspindasid kokku 767 000 m² ja büroopindasid kokku 856 000 m². Konkurentsiametile esitatud andmete kohaselt üürisid koondumise osalised 2022. aastal Tallinnas ja selle lähiümbruses lao- ja tootmispindasid välja mahus 12 541 m² (turuosa 0,66%), kaubanduspindasid 761,5 m² (turuosa 0,10%) ja büroopindasid 7603 m² (turuosa 0,89%). Eelnevast tulenevalt jääb koondumise osaliste ühine turuosa igal vaadeldaval äripindade üürile andmise kaubaturu alamturul alla 5%.

Koondumise teate kohaselt ei esine koondumise osaliste tegevuste vahel vertikaalseid seoseid. Kuivõrd koondumise puhul ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses ning koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi koondumisega seotud kaubaturul, ei ole kaubaturgude ja nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine vajalik.

4. Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiamet koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

KonkS § 13 lg 1 järgi omab turgu valitsevat seisundit ettevõtja või mitu samal kaubaturul tegutsevat ettevõtjat, kelle positsioon võimaldab tal/neil sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Turgu valitseva seisundi olemasolu eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Koondumise osaliste ühine turuosa lao- ja tootmispindade ning kaubanduspindade ja büroopindade üüriturul Tallinnas ja selle lähiümbruses moodustas 2022. aasta IV kvartalis igal kaubaturul eraldi alla 5%.

Tallinnas ja selle lähiümbruses tegutsevad lao- ja tootmispindade ning kaubanduspindade ja büroopindade üüriturul mitmed ettevõtjad. Koondumise teate esitaja hinnangul on koondumise osaliste suuremateks konkurentideks Osaühing Riigiressursside Keskus, EfTEN Capital AS, AS Kawe, Citycon Oyj, Colonna Capital OÜ, AS Technopolis Ülemiste ja East Capital Real Estate AS.

Eelnevat arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et käesoleva koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. Samuti ei tekita ega tugevda käesolev koondumine turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 lg 1 tähenduses. Seega ei esine käesoleva koondumise puhul KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Lähtudes eelnevast ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa AS Tiigi Keskus ja Tallinna Raamatutrükikoja Osaühing koondumisele.

³ Nt Konkurentsiameti 30.09.2022 otsus nr 5-5/2022-056 Koondumisele nr 37/2022 AS Hõbevara / AS Shnelli Ärimaja loa andmine

⁴ Coillers: Property Snapshot Q4 | 2022 (Baltic States). Kättesaadav: <https://q4-2022-baltics.colliers.com/>.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

KonkS § 27 lg 6¹ kohaselt peavad koondumise osalised koondumise jõustama kuue kuu jooksul koondumiseks loa andmise otsuse kehtima hakkamisest arvates. Konkurentsiamet võib koondumise osalise põhjendatud taotluse alusel seda tähtaega ühe korra pikendada kuni ühe aastani.

(allkirjastatud digitaalselt)

Evelin Pärn-Lee
peadirektor

Konkurentsiameti 21.02.2024 otsuse
nr 5-5/2024-010 ära kiri on samane originaaliga.
Ära kirjast on välja jäetud isikuandmed,
vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.
/Anneli Laurits/ 13.03.2024