



OTSUS

11.09.2019 nr 5-5/2019-051

Koondumisele nr 31/2019 USS Haldus OÜ / DT Grupp OÜ loa andmine

1. Koondumine

USS Haldus OÜ (registrikood 12858159) esitas 30.08.2019 Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt vastavalt 30.08.2019 sõlmitud osade müügilepingule kavatseb USS Haldus OÜ omandada valitseva mõju konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lõike 4 tähenduses DT Grupp OÜ (registrikood 12408077) üle. Antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 03.09.2019 ülal nimetatud koondumise teate saamise kohta teate 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 omandatakse valitsev mõju.

Seega on koondumise osalisteks USS Haldus OÜ ja DT Grupp OÜ.

USS Haldus OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju USS Grupp OÜ ning mille üle omakorda omab valitsevat mõju füüsiline isik Urmas Sõõrumaa (isikukood [...]). USS Grupp OÜ on valdusühing ning kontserni emaettevõtja, kelle konsolideerimisgruppi kuuluvad peale USS Haldus OÜ veel alljärgnevad tütarettevõtjad:

- USS Security Eesti AS (tegeleb valve- ja turvateenuste osutamisega);
- Techno Life OÜ (pakub nutikodulahendusi ja täisautomaatikalahendusi ärihoonetele);
- USS Valvetehnika OÜ (tegeleb valveseadmete müügiga, paigaldusega ja rentimisega).

USS Haldus OÜ tegeleb ärikinnisvara ja elamute haldamisega, kinnisvara korrashoiuteenuste, sh puhastus-, tehnohooldus- ja haldusteenuste osutamisega.

Urmas Sõõrumaa valitseva mõju all on veel mitmed nii Eestis kui ka välismaal registreeritud ettevõtjad, sh U.S. INVEST AKTSIASELTS ja Rotermann City OÜ (menetluse seisukohalt olulisemad). U.S. INVEST AKTSIASELTS on kontserni emaettevõtja, kelle peamiseks äritegevuseks on investeerimine ja investeringute

haldamine. U.S. INVEST AKTSIASELTS kontserni kuulub muuhulgas 24 Eestis registreeritud tütarettevõtjat, kes on tegevad teeninduse, kinnisvara ja energeetika valdkondades.

Rotermann City OÜ ja tema tütarettevõtja R6 Arenduse OÜ tegelevad Tallinnas, Rotermanni kvartali piirkonnas, äripindade üürimisega ja arendamisega.

DT Grupp OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mis on kontserni emasettevõtjaks. DT Grupp OÜ valitseva mõju alla kuuluvad alljärgnevad tütarettevõtjad:

- Done Haldus OÜ (tegeleb kinnisvarahaldusega);
- ERMEESIA OÜ (tegeleb tehnosüsteemide hooldamisega; kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldamisega ning elektritööde ning üldehitustööde teostamisega);
- Done Cleaning OÜ (tegeleb hoonete sise- ja välispuhastusega).

Enne koondumist on DT Grupp OÜ osanikeks Capital Mill OÜ (40%), Tehnohaldus OÜ (30%), Certus Invest OÜ (13,5%), Gamma Investeeringud OÜ (13,5%), Tandra OÜ (3%). Koondumise järgselt omandab USS Haldus OÜ 100% DT Grupp OÜ osakapitalist.

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 2018. aasta käive Eestis oli kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub nimetatud 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 määruse 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 kuuluv ettevõtja, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste

ühine turuosa on vähemalt 25%, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Koondumise teate kohaselt on koondumise osalise USS Haldus OÜ (omandaja) põhitegevuseks ärikinnisvara ja elamute haldamine, kinnisvara korrashoiuteenuste, sh puhastus-, tehnohooldus- ja haldusteenuste, osutamine.

USS Haldus OÜ-ga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjate põhitegevusalad on alljärgnevad:

- Turvateenused, valveteenused, turvatehnika paigaldus ja hooldus, tuletõrjehäire edastamine, IT lahendused, koolitused;
- Kinnisvara (arendamine, haldamine, üürileandmine, hooldus);
- Tehnosüsteemide hooldamine, kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldamine ja elektritööde ning üldehitustööde teostamine;
- Energeetika (elektrijaamade arendus ja opereerimine);
- Teede ja kiirteede ehituses liikluskorraldustööd ning elektrijuhtmete ja –seadmete paigaldus;
- Kunstikogu investeringuna hoidmine ja kunstiteoste müük;
- Puhkus- ja meelelahutus (tennise- ja fitnesskeskuse opereerimine).

Koondumise osalise (omandatava ettevõtja) DT Grupp OÜ kontserni kuuluvate tütaretevõtjate põhitegevusalad on:

- Kinnisvarahaldus;
- Tehnosüsteemide hooldus ning kütte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldamine, elektritööde ja üldehitustööde teostamine;
- Kinnisvarahooldus (hoonete sise- ja välispuhastus).

Eeltoodust tulenevalt tekib koondumise osaliste äritegevuste vahel horisontaalne kattuvus kinnisvarateenuste valdkonnas, sh põhiliselt haldusteenuste ja hooldusteenuste osutamise ning tehnosüsteemide hoolduse osas.

Koondumise osalised tegutsevad ka üksteisele eelneval ja järgneval kaubaturul, eelkõige kinnisvara üürile andmise ning kinnisvara halduse, hoolduse ja tehnosüsteemide hoolduse osas, mistõttu tekib koondumise osaliste vahel vertikaalne seos.

Koondumise teate esitaja hinnangul ei ületanud koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ühine osatähtsus äripindade üürile andmise kaubaturul 2018. aastal 5%.

Koondumise teate esitajale ei olnud andmed kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hoolduse kaubaturu kogumahu osas kättesaadavad, kuivõrd puudub vastav avalik statistika. Konkurentsiameti hinnangul ei olnud antud koondumise puhul otstarbekas sellises mahus statistiliste andmete kogumine, mis võimaldaks anda täpse hinnangu kaubaturu kogumahu ja ettevõtjate turuosade kohta. Seega võtab Konkurentsiamet koondumisele hinnangu andmisel arvesse koondumise teate esitaja esitatud hinnangut kaubaturu kogumahu ja ettevõtjate turuosade kohta, mis on

kogutud 2018. aasta majandusaasta aruannetest koondumise osaliste ja nende 18 suurema konkurendi kohta kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hoolduse osas. Teates esitatud andmetest tulenevalt kujuneb koondumise osaliste osatähtsus vastavates valdkondades väiksemaks kui 10%.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ning nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine vajalik.

3.3 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 osakaal kokku äripindade üürile andmise kaubaturul moodustas 2018. aastal vähem kui 5% ning kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hoolduse kaubaturul vähem kui 10%. Lisaks koondumise osalistele tegutsevad kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hoolduse kaubaturul veel mitmed ettevõtjad. Koondumise osaliste hinnangul on nende suuremateks konkurentideks näiteks AS ISS Eesti, SOL Baltics OÜ, ARKAADIA HALDUSE AS, Arkaadia Puhastuse OÜ, Hooldusmeister OÜ, Osühing Kinnisvarateenindus, P. DUSSMANN EESTI Osühing jne.

Konkurentsiamet on seisukohal, et käesolev koondumine ei mõjuta märkimisväärselt konkurentsiolukorda kinnisvarateenuste valdkonnas, sest ka koondumise järgselt tegutsevad kaubaturul mitmed konkurendid ning olukord kaubaturul ei anna alust arvata, et koondumise osaliste positsioon võimaldaks neil tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Koondumine ei tekita ega tugevda 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 eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa USS Haldus OÜ ja DT Grupp OÜ koondumisele.

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/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 11.09.2019 otsuse nr 5-5/2019-051
ärakiri on samane originaaliga.*

/Svetlana Ljutova/ 12.09.2019