



OTSUS

30.05.2023 nr 5-5/2023-014

**Koondumisele nr 06/2023 OÜ Tallinn MP ja Duco MP OÜ / Hotel Lembitu OÜ ettevõtja osa ning Hotel Styles OÜ ja Duco Styles OÜ / osahing Hotel L'Ermitage ettevõtja osa loa andmine**

**1. Koondumine**

Konkurentsiamet on saanud 04.05.2023 koondumise teate, mille kohaselt on Tallinna notar Margus Veskimäe 04.05.2023 koostanud ja tõestanud kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja eelmärke kinnistamise avalduse, kus notariaalaktis osalejateks on Hotel Lembitu OÜ (registrikood 14021856), osahing Hotel L'Ermitage (registrikood 10574156), füüsiline isik Igor Jakobson (isikukood 37108153712) ja OÜ Tallinn MP (registrikood 16705524) ning lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Lembitu tn 10/12, Tallinn (registriosa nr 23688201 katastritunnus 78401:101:4076, pindala 2532,0 m<sup>2</sup>), koos selle oluliste osade ja päraldistega (hotell L'Embitu).

Samuti on Tallinna notar Margus Veskimäe 04.05.2023 koostanud ja tõestanud kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja eelmärke kinnistamise avalduse, kus notariaalaktis osalejateks on osahing Hotel L'Ermitage (registrikood 10574156), Hotel Lembitu OÜ (registrikood 14021856), füüsiline isik Igor Jakobson (isikukood 37108153712), Hotel Styles OÜ (registrikood 16721241) ja OÜ Tallinn MP (registrikood 16705524) ning lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Toompuiestee 19, Tallinn (registriosa nr 27101) katastritunnus 78401:108:0057, pindala 1624,0 m<sup>2</sup>), koos selle oluliste osade ja päraldistega (hotell L'Ermitage).

Lisaks sõlmiti notariaalaktidega omavahel seotud lepingutena 04.05.2023 hotelli L'Embitu majandava ettevõtte müügileping ning hotelli L'Ermitage majandava ettevõtte müügileping. Tehingupooled leppisid kokku, et hotelli L'Embitu omandamine ja hotelli L'Ermitage omandamine on teineteisest vastastikku sõltuvad – üht ei omandata teiseta ja vastupidi.

Tehingute tulemusena kuulub Hotel Lembitu OÜ ettevõtja osa äriühingute OÜ Tallinn MP ja Duco MP OÜ ühise valitseva mõju alla ning OÜ Hotel L'Ermitage ettevõtja osa äriühingute Hotel Styles OÜ ja Duco Styles OÜ ühise valitseva mõju alla KonkS § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 04.05.2023 ülalnimetatud 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 3 järgi on koondumise osaliseks füüsilised isikud või ettevõtjad, kes ühiselt omandavad 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 OÜ Tallinn MP, Duco MP OÜ, Hotel Styles OÜ, Duco Styles OÜ, Hotel Lembitu OÜ ja OÜ Hotel L'Ermitage.

**OÜ Tallinn MP** on 29.03.2023 registreeritud äriühing, mille osanikud on Magicom Invest OÜ (50% osalus) ja Osäühing EFRON (50%), mille üle omavad omakorda valitsevat mõju füüsilised isikud vastavalt: Madis Mägi (isikukood 38006260299) ja Janno Parik (isikukood 38007045715).

**Duco MP OÜ** on 11.04.2023 registreeritud äriühing, mille osanikud on Nordbird OÜ (33,36% osalus), Magicom Invest OÜ (33,32%) ja Osäühing EFRON (33,32%), mille üle omavad omakorda valitsevat mõju füüsilised isikud vastavalt: Madis Laid (isikukood 38312054718), Madis Mägi ja Janno Parik.

**Hotel Styles OÜ** 19.04.2023 registreeritud äriühing mille osalused jagunevad 50% Magicom Invest OÜ ja 50% Osäühing EFRON vahel.

**Duco Styles OÜ** on 11.04.2023 registreeritud äriühing, mille osanikud on Nordbird OÜ (33,36% osalus), Magicom Invest OÜ (33,32%) ja Osäühing EFRON (33,32%).

Äriühingute OÜ Tallinn MP, Duco MP OÜ, Hotel Styles OÜ, Duco Styles OÜ ja nendega valitseva mõjuga seotud ettevõtjad tegelevad järgmistel tegevusaladel:

- valdusühingud (Osäühing Hausers Grupp, Osäühing EFRON, Magicom Invest OÜ, Nordbird OÜ);
- kinnisvara arendamine (Osäühing Hausers Grupp, Hausers Ehitus OÜ, Linnamäe Majad OÜ, Pirita Majad OÜ, Nõmme Majad OÜ, Rõugu Kodu OÜ, Solares OÜ, OÜ Valli Villa, Maskavas HRE SIA, Zundas HRE SIA);
- kinnisvara üürimine (Peetri Ärimaja OÜ, Stein Park OÜ);
- kinnisvara haldamine (Elevente OÜ);
- ehituse peatöövõtmine (Osäühing Hausers Grupp, Hausers Ehitus OÜ, Hausers SIA);
- hotelli opereerimine (OÜ Tallinn MP, Hotel Styles OÜ, Duco MP OÜ, Duco Styles OÜ, Juhkentali Hotel OÜ, Tallinn House OÜ, White Beach Resort OÜ).

**Hotel Lembitu OÜ** üle omavad koondumise eelselt ühist valitsevat mõju füüsilised isikud Igor Jakobson (isikukood 37108153712) ja Tatjana Jakobson (isikukood 47012032711). Hotel Lembitu OÜ põhitegevuseks on hotellide opereerimine, st mitmesuguste hotelli-teenuste osutamine, sh majutamine, toidlustamine ja konverentside korraldamine. Hotel Lembitu OÜ opereerib hotelli L'Embitu aadressil Lembitu tn 12, Tallinn.

**Osäühing Hotel L'Ermitage** üle omab koondumise eelselt valitsevat mõju füüsiline isik Igor Jakobson. Osäühing Hotel L'Ermitage põhitegevuseks on hotellide opereerimine, st

mitmesuguste hotelliteenuste osutamine, sh majutamine, toitlustamine ja konverentside korraldamine. Osaühing Hotel L'Ermitage opereerib hotelli L'Ermitage aadressil Toompuiestee 19, Tallinn.

### **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 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 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Koondumise osaliste või nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate tegevus kattub horisontaalselt hotellide opereerimisel ja hotellimajutusteenuste pakkumisel. Omandajaga valitseva mõju kaudu seotud Juhkentali Hotel OÜ ja Tallinn House OÜ opereerivad Tallinnas hotelli ibis Tallinn Center ning White Beach Resort OÜ opereerib Pärnumaal hotelli Villa Andropoff. Hotel Lembitu OÜ ja OÜ Hotel L'Ermitage opereerivad Tallinnas hotelle L'Embitu ja L'Ermitage (omandatavad majandusüksused).

Konkurentsiamet on oma varasemas praktikas<sup>1</sup> hotellimajutusteenuste puhul leidnud, et hotellimajutusteenuste kaubaturu mahtu võib hinnata nii müügitulu kui mahutavuse ehk hotellitubade arvu alusel (sõltumata nende tärnide arvust ja kuulumisest hotellikettidesse). Arvestades, et omandatavad hotellid asuvad Tallinnas, hindab Konkurentsiamet antud

---

<sup>1</sup> Konkurentsiameti otsused 21.11.2008 nr 5.1-5/08-045KO OÜ TLG Hotell ja OÜ Hansa Hotell osa; 29.04.2008 nr 3.1-8/08-017-KO OÜ TLG HOTELL / OÜ DELEGATSIOON

menetluses koondumise mõju hotellide opereerimisel ja hotellimajutusteenuste pakkumisel Tallinnas.

Tuginedes Statistikaameti andmetele<sup>2</sup> ja koondumise teates esitatud teabele oli hotellimajutusteenuste kaubaturu kogumaht Tallinnas 2022. aastal ligikaudu 123 miljonit eurot (müügitulu järgi) ja 8870 hotellituba (mahutavuse järgi). Seega on koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ühine turuosa Tallinna hotellimajutusteenuste pakkumisel müügitulu alusel ligikaudu 7,97% ja mahutavuse alusel ligikaudu 4,93%. Koondumise teate kohaselt ei esine koondumise osaliste tegevuste vahel vertikaalseid seoseid.

Kuivõrd käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ega nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine antud koondumise puhul 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 tegevused kattuvad horisontaalselt hotellide opereerimisel ja hotellimajutusteenuste pakkumisel Tallinnas. Koondumise osaliste ja nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate ühine turuosa hotellimajutusteenuste pakkumisel Tallinnas oli 2022. aastal müügitulu alusel ligikaudu 7,97% ja mahutavuse alusel ligikaudu 4,93%. Vertikaalseid seoseid koondumise osaliste tegevuste vahel ei esine.

Hotellide opereerimise ja hotellimajutusteenuste osutamisega tegelevad Tallinnas mitmed ettevõtjad. Koondumise osaliste suuremateks konkurentideks on Sokotel AS (Viru Hotell), MERITON HOTELS AS (Park Inn by Radisson Meriton Conference & Spa Hotel), OÜ Swisshotel Estonia (Swissotel).

Eeltoodut 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 eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

**anda loa OÜ Tallinn MP, Duco MP OÜ ja Hotel Lembitu OÜ ettevõtja osa ning Hotel Styles OÜ, Duco Styles OÜ ja OÜ Hotel L'Ermitage ettevõtja osa koondumisele.**

---

<sup>2</sup> Statistikaameti andmed [https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus\\_turism-ja-majutus\\_majutus/TU110](https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_turism-ja-majutus_majutus/TU110)

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 6<sup>1</sup> 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 30.05.2023 otsuse nr 5-5/2023-014  
ärakiri on samane originaaliga.*

*/Kairi Kaasik-Aaslav/ 01.06.2023*