



OTSUS

16.07.2020 nr 5-5/2020-023

Koondumisele nr 17/2020 Stell Eesti AS / Balti Haldusgrupp OÜ loa andmine

1. Koondumine

07.07.2020 esitas äriühingu Stell Eesti AS (registrikood 10031220) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Stell Eesti AS ja Balti Haldusgrupp OÜ (registrikood 12962773) osanikud 29.05.2020 ja 06.07.2020 osade müügilepingud. Müügilepingute kohaselt omandab Stell Eesti AS 100% Balti Haldusgrupp OÜ osakapitalist.

Tehingu tulemusena kuulub Balti Haldusgrupp OÜ äriühingu Stell Eesti AS valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 07.07.2020 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 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 Stell Eesti AS ja Balti Haldusgrupp OÜ.

Stell Eesti AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aktsiakapital jaguneb 8 aktsionäri vahel alljärgnevalt: 25,0% kuulub NORDVIEW OÜ-le (registrikood 14085402); 19,8% kuulub ELIO TOMASO GIOVANNI CRAVERO'le (isikukood [...], [...]); 19,8% kuulub ROBERTO DE SILVESTRI'le (isikukood [...], [...]); 14,8% kuulub OÜ-le Basel Financial Group (registrikood 11942047); 14,5% kuulub QUINN OÜ-le (registrikood 12375886); 2,0% kuulub MEKI Invest OÜ-le (registrikood 12680750); 2,0% kuulub MS Real Estate OÜ-le (registrikood 14004313) ja 2,0% kuulub FINAC INVEST OÜ-le (registrikood 14779240). Vastavalt Stell Eesti AS aktsionäride lepingule ja põhikirjale on oluliste otsuste vastuvõtmiseks vajalik vähemalt 75% häälteenamus. Seega ei ole ühelgi aktsionäril vetoõigust ega valitsevat mõju, iga otsuse võib vastu võtta erinev kombinatsioon aktsionäre. Stell Eesti AS põhitegevuseks on kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamine.

Balti Haldusgrupp OÜ on Eestis registreeritud äriühing, mille osakapital jaguneb 8 osaniku vahel nii, et ühelgi osanikul ei ole valitsevat mõju Balti Haldusgrupp OÜ üle. Balti Haldusgrupp OÜ-l puuduvad tütarühingud ning Balti Haldusgrupp OÜ ei oma ühegi teise ettevõtja üle valitsevat mõju. Balti Haldusgrupp OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamine.

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

Koondumise teate kohaselt tegelevad mõlemad koondumise osalised kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamisega, sh ärihoonete ja elamute haldusega ning heakorra-, hooldus-, transporditeenuste- ja muude tugiteenuste osutamisega.

Oma varasemas kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste valdkonda puudutavas otsustes on Konkurentsiamet lugenud üheks kaubaturuks kinnisvara halduse ja hoolduse ning tehnosüsteemide hoolduse kaubaturu¹. Konkurentsiameti hinnangul ei esine käesoleva koondumise puhul asjaolusid, mis tingiksid eelnevast praktikast erineva kaubaturgude piiratluse. Seega tekib horisontaalne kattuvus koondumise osaliste tegevuste vahel kinnisvarateenuste valdkonnas, sh põhiliselt haldusteenuste ja hooldusteenuste osutamise osas.

¹ Konkurentsiameti 11.09.2019 otsus nr 5-5/2019-051 koondumisele nr 31/2019 USS Haldus OÜ / DT Grupp OÜ https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/31-2019_arakiri_11.09.2019_otsus_5-5-2019-051.pdf

Koondumise teate esitajale ei olnud andmed kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturu kogumahu osas kättesaadavad, kuivõrd puudub vastav avalik statistika. Seega kasutas koondumise teate esitaja andmeid Äripäeva infopanga väljaandest „Kinnisvarahaldus ja hooldamine. Valdkonna konkurentsiraport“ (ilmumisaeg IV kvartal 2019). Kuna eeltoodud raportis puudusid veel andmed kogu 2019. majandusaasta kohta, siis on kaubaturu analüüsil kasutatud 2019. aasta kolme esimese kvartali ja 2018. aasta majandusaasta andmeid, mis olid alljärgnevad:

- kogu müügitulu 2019. aasta kolmes esimeses kvartalis moodustas 178 126 683 eurot;
- kogu müügitulu 2018. aastal moodustas 212 072 254 eurot.

Koondumise teates esitatud andmetest tulenevalt oli Stell Eesti AS müügitulu 2019. aasta kolmes esimeses kvartalis [...] eurot (turuosa [5-10]%) ja 2018. aastal [...] eurot (turuosa [5-10]%). Balti Haldusgrupp OÜ müügitulu oli 2019. aasta kolmes esimeses kvartalis [...] eurot (turuosa [0-5]%) ja 2018. aastal [...] eurot (turuosa [0-5]%). Koondumise osaliste turuosa kokku kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturul moodustab ligikaudu 10% ning tegemist ei ole horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga.

Koondumise osaliste tegevuste vahel ei esine vertikaalseid seoseid.

Kuna käesoleva koondumise tulemusel ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi 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 konkurentsiga 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 osatähtsus kokku kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturul on väiksem kui 15%. Koondumise osaliste hinnangul on nende suuremateks konkurentideks SOL Baltics OÜ, P. DUSSMANN EESTI Osühing ja Osühing Kinnisvarateenindus. Kinnisvara halduse ja hoolduse kaubaturul tegutsevad veel mitmed ettevõtjad, näiteks ARKAADIA HALDUSE AS ja Arkaadia Puhastuse OÜ, Puhastusproff OÜ, Krausberg Eesti OÜ, Hooldusmeister OÜ jne.

Konkurentsiamet on seisukohal, et käesolev koondumine ei mõjuta märkimisväärselt konkurentsiolukorda kinnisvara halduse ja hoolduse teenuste 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 Stell Eesti AS ja Balti Haldusgrupp OÜ loa 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
Konkurentsiteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 16.07.2020 otsuse nr 5-5/2020-023 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused ja isikuandmed, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Svetlana Ljutova, 30.07.2020