



## OTSUS

14.05.2021 nr 5-5/2021-038

### **Koondumisele nr 23/2021 Sanitex OÜ / Kinnisvarahalduse AS ettevõtja osa loa andmine**

#### **1. Koondumine**

21.04.2021 sai Konkurentsiamet koondumise teate, mille kohaselt on Tallinna notar Tarvo Puri 16.04.2021 koostanud ja tõestanud kinnistu mõttelise osa võlaõigusliku müügilepingu ja eelmärke kinnistamise avalduse. Notariaalaktis osalejateks on Sanitex OÜ (registrikood 11931003) ja Kinnisvaravalduse AS (registrikood 10434202) ning lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Tuisu 30, Tallinn (registriosa nr 1959501, katastritunnus 78401:101:4635, pindala 9159 m<sup>2</sup>), koos selle oluliste osade ja päraldistega (Kinnisvaravalduse AS ettevõtja osa).

Tehingu tulemusena kuulub Kinnisvarahalduse AS ettevõtja osa Sanitex OÜ valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 ja lg 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 21.04.2021 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 kohaselt 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 Sanitex OÜ ja Kinnisvarahalduse AS.

**Sanitex OÜ** kuulub Leedus registreeritud äriühingu UAB „Sanitex“ valitseva mõju alla. Sanitex OÜ peamisteks tegevusaladeks on toidukaupade, jookide ja tubakatoodete hulgi- ja jaemüük ning logistika.

Sanitex OÜ-1 on Eestis tütarettevõtjad Baltic Logistic Solutions OÜ (registrikood 12008366), mis osutab logistikateenuseid ja Madiana OÜ (registrikood 12665223), mille põhitegevuseks on äriregistri teabesüsteemis märgitud enda kinnisvara ost ja müük.

Samuti kuulub Sanitex OÜ-ga samasse kontserni äriühing Officeday Estonia OÜ (registrikood 11279502), mis tegeleb peamiselt kontorikaupade hulgi- ja jaemüügiga.

**Kinnisvarahalduse AS** on Rimi Eesti Food AS kaudu RIMI Baltic AB tütarettevõtja. RIMI Baltic AB on omakorda Rootsi ettevõtja ICA Gruppen AB ainuvalitseva mõju all. Kinnisvarahalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on Rimi Eesti Food AS-ile kuuluvate kaupluste igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine (sh olemasolevate kaubanduspiindade haldus ja hooldus ning uute arendusprojektidega tegelemine).

Kinnisvarahalduse AS ettevõtja osa on vara, mis on äritegevuse aluseks ja millele on kaubaturul selgelt omistatav käive. Koondumise eelselt tegutses koondumise objektiks asuval kinnistul ankurrentnikuna Rimi supermarket.

### **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 koondumise teate esitamisele eelnenud 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.

Sanitex OÜ põhitegevuseks on toidukaupade, jookide ja tubakatoodete vahendamine (EMTAK 46171) jaekaubandusega tegelevatele ettevõtjatele (st hulgitasandil). Lisaks tekib Sanitex OÜ-l müügitulu toidukaupade, jookide ja tubakatoodete jaemüügil Tallinnas Vahuri tn 2 asuva PROMO Cash&Carry kaupluse kaudu.

Kinnisvaravalduse AS-ga samasse kontserni kuuluva äriühingu Rimi Eesti Food AS põhitegevuseks on jaemüük spetsialiseerimata kauplustes, kus on ülekaalus toidukaubad, joogid ja tubakatooted (EMTAK 47111). 31.12.2020 seisuga opereeris Rimi Eesti Food AS 84 kauplust (sh 17 Rimi hüpermarketit, 20 Rimi supermarketit, 44 Mini Rimi kauplust, 3 ekspres Rimi kauplust).

Seega tekib koondumise osaliste või nendega samasse kontserni kuuluvate ettevõtjate tegevuste vahel horisontaalne kattuvus toiduainete ja esmatarbekaupade jaemüügi osas.

Euroopa Komisjon on analoogsetes koondumiste otsustes<sup>1</sup> lähtunud tooteturu piirtlusest, mis hõlmab toidu- ja esmatarbekaupade jaemüüki hüper-, super- ja *discounter* tüüpi kauplustes, jättes välja müügi spetsialiseeritud kauplustes, avatud turgudel, kioskites ja bensiinjaaamades. Konkurentsiamet on sarnaselt Euroopa Komisjonile lähtunud oma varasemas praktikas<sup>2</sup> analoogsete koondumiste puhul tooteturu piirtlusest, mis hõlmab toidu- ja esmatarbekaupade jaemüüki hüper- ja supermarketites.

Kaubaturu geograafilise ulatuse piiritlemisel on Euroopa Komisjon oma otsustes<sup>3</sup> kasutanud parameetrina tegevus- ja haardepiirkonda, mis hõlmab kaupluse ümber olevat territooriumi, millel asuvatel tarbijatel on sõiduvahendi abil võimalik jõuda kaupluseni kuni 30 minutiga. Konkurentsiamet on oma varasemates otsustes<sup>4</sup> jõudnud samale järeldusele ja piiritlenud kaubaturu geograafilise ulatuse samal põhimõttel.

Kuivõrd käesoleva koondumise tulemusel omandab Sanitex OÜ kinnistu asukohaga Tuisu 30, Tallinn, millel tegutses enne koondumist AS Rimi Eesti Food AS kauplus ning koondumine mõjutab eelkõige kaubaturu struktuuri Tallinnas, hinnatakse konkurentsiolekorda Tallinnas.

Tuginedes Konkurentsiameti varasema menetluse<sup>5</sup> raames tehtud kaubaturu analüüsile, milles koguti andmeid mh Tallinnas tegutsevate hüper- ja supermarketite poolt müüdüd toidu- ja esmatarbekaupade mahu kohta, moodustas kogu toidu- ja esmatarbekaupade jaemüük 2019. aastal Tallinnas ligikaudu 913 miljonit eurot. Sanitex OÜ käive oli ligikaudu [...] miljonit eurot (turuosa [0-5]%) ja Kinnisvarahalduse OÜ ettevõtja osa vastav käive oli ligikaudu [...] miljonit eurot (turuosa [0-5]%), mis teeb koondumise osaliste ühiseks turuosaks ligikaudu [0-5]%.

Eelnevast tulenevalt esineb koondumiste osaliste tegevuses horisontaalne kattuvus toiduainete ja esmatarbekaupade jaemüügi turul Tallinnas, kuid nende ühine turuosa ei ületa 15%.

---

<sup>1</sup> Nt Euroopa Komisjoni juhtumid nr M.7920 - NETTO / J SAINSBURY / DANSK SUPERMARKED / NEW EDLINGTON / HEDON / ROUNDHAY ROAD; M.8374 - UAB RIMI LIETUVA/UAB PALINK

<sup>2</sup> Konkurentsiameti 05.04.2005 otsus nr 17-KO AS Prisma Peremarket / AS RaMare; 12.04.2005 otsus nr 18-KO AS A-Selver / OÜ Tirsi Grupp; 27.05.2020 otsus nr 5-5/2020-013 Selver AS / ABC Supermarkets AS.

<sup>3</sup> Vt viide 1 ning lisaks juhtum nr M.6506 - GROUPE AUCHAN / MAGYAR HIPERMARKET.

<sup>4</sup> Vt viide 2

<sup>5</sup> Konkurentsiameti 27.05.2020 otsus nr 5-5/2020-013 Selver AS / ABC Supermarkets AS

Koondumise osaliste tegevuste vahel esineb ka vertikaalne seos, kuna Sanitex OÜ ja temaga samasse kontserni kuuluvad ettevõtjad müüvad hulгимүүjatena Rimi Eesti Food AS-le erinevaid kaupu ning Rimi Eesti Food AS kaudu toimub Rimi kaubamärgiga kauplustes toodete jaemüük. Tuginedes Statistikaameti andmetele<sup>6</sup> oli toidukaupade, jookide ja tubakatoodete hulгимүүgi maht Eestis 2019. aastal kokku 2221,5 miljonit eurot. Sanitex OÜ osakaal moodustas toidu- ja esmatarbekaupade hulгимүүgi kogumahust Eestis 2019. aastal ligikaudu 9,2%, seega ei ole tegemist vertikaalselt mõjutatud kaubaturuga.

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 peamised konkurendid toidu- ja esmatarbekaupade jaemüügi kaubaturul on Tallinna Kaubamaja Grupp AS (Selveri kaubamärgiga kauplused ja Tallinna Kaubamaja), MAXIMA Eesti OÜ, AS Prisma Peremarket, Aktsiaselts OG ELEKTRA (Grossi kaubamärgiga kauplused), Stockmann Aktsiaselts ning Coop Eesti Keskühistu (Coop kaubamärgiga kauplused).

Peamiste konkurentidena hulгимүүgil on koondumise osalised välja toonud hulgilaod, kus müüakse kaupa ka väiksemates kogustes, näiteks Aktsiaselts Kaupmees & Ko, Aktsiaselts TRIDENS, Eugesta Eesti AS, Jungent Estonia OÜ, AbeStock AS, AKTSIASELTS PRIKE.

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. Arvestades konkurentide arvu, nende majanduslikku ja finantsjõudu, kaubaturgude struktuuri ja turule sisenemistõkete puudumist, 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 Sanitex OÜ ja Kinnisvarahalduse AS ettevõtja osa koondumisele.**

---

<sup>6</sup> Statistikaamet, tabel nr KM0100: Kaupade hulгимүүk ([link](#))

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  
Konkurentsisteenistuse juhataja – peadirektori asetäitja

*Konkurentsiameti 14.05.2021 otsuse nr 5-5/2021-038  
ärakiri on samane originaaliga. Ärakirjast on välja  
jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis  
tähistatud nurksulgudega.*

*/Kairi Kaasik-Aaslav/ 17.05.2021*