



OTSUS

29.07.2016 nr 5.1-5/16-033

Koondumisele nr 21/2016 East Capital Baltics AS ja Kesklinna Hotelli OÜ loa andmine

Koondumine

East Capital Baltics AS-i koondumiseks asutatud tütarettevõtja ECB3 Tallinn OÜ volitatud esindaja esitas 19.07.2016 Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt vastavalt 15.07.2016 Jessy Investments B.V. ja ECB3 Tallinn OÜ vahel sõlmitud Kesklinna Hotelli OÜ ainuosa müügilepingule omandab ECB3 Tallinn OÜ valitseva mõju Kesklinna Hotelli OÜ üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 19.07.2016 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

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 omandatakse valitsev mõju.

Seega on koondumise osalisteks East Capital Baltics AS ja Kesklinna Hotelli OÜ.

East Capital Baltics AS kuulub East Capitali kontserni, mille emaettevõtjaks on Rootsi Kuningriigis registreeritud East Capital Holding AB.

East Capital kontserni kuuluvad ettevõtjad pakuvad peamiselt fondivalitsemise ning ärinõustamisteenuseid. Eestis osutavad East Capital kontserni ettevõtjad eelkõige ärinõustamisteenuseid (sh juhtimisteenuseid) ning kinnisvara haldus- ja renditeenuseid. East Capitali kontsernile kuuluvad Eestis järgmised kinnisasjad: Tänassilma logistikakeskus, Makita ja R-Kiosk laohooned Tänassilma külas, Jewe ja Tsentraal kaubanduskeskused Jõhvis, Favori tööstushoone Maardus, Kerese ärikeskus Narvas, Papiniidu ärikeskus Pärnus, Go Spa Kuressaares, Tallinn Seaport Hotel (varasemalt City Hotell Portus) Tallinnas, Tammsaare ärimaja Tallinnas, Metro Plaza ärihoone Tallinnas, Rimi logistikakeskus Rae vallas, Vesse keskus Tallinnas ja Mustamäe keskus Tallinnas.

East Capital kontsern omab Eestis valitsevat mõju ka AS-i Starman üle, kes tegeleb kaabeltelevisiooni ja internetiteenuste, telefoniteenuste, maapealse digitaaltelevisiooni teenuste ning infrastruktuuri teenuse osutamisega ning ühist valitsevat mõju AS-i Trev-2 Grupp üle, mis tegeleb teede ja rajatiste ehitamise ning hooldamisega, teedeehitusmaterjalide ja liikluskorraldusvahendite tootmise, keskkonnaehitusega ja kruusa ja liivakarjäärade tegevustega.

Kesklinna Hotelli OÜ kuulub koondumise eelselt 100% Jessy Investments B.V.-le, mis omakorda kuulub Olympic Entertainment Group AS-i valitseva mõju alla. Kesklinna Hotelli OÜ omab Tallinnas Gonsiori tänav 20/Kreutzwaldi tänav 23 asuvat hoonestusõigust (kinnistusraamatu nr: 23189501). Vahemikus 1. november 2013 kuni 1. juuni 2016 oli Kesklinna Hotelli OÜ tegev viidatud kinnisasjal kinnisvara arendusega – Hilton Tallinn Park hotelli hoone välja arendamisega. Hilton Tallinn Park hotell on hotelli- ja kasiinokompleks, milles on 202 numbrituba, koos ruumidega täiendavate teenuste pakkumiseks ning 1 600 m² suurune kasiino. Pärast Hilton Tallinn Park hotelli välja arendamist, st alates 01.06.2016 on Kesklinna Hotelli OÜ majandustegevuseks viidatud kinnisasja üürimine hotelli ja kasiino teenuseid pakkuvatele ettevõtjatele.

Õiguslik hinnang

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.

East Capital Baltics AS kontserni käive oli eelnenud majandusaastal Eestis üle 6 000 000 euro, mistõttu ületas ühe koondumise osalise käive Eestis 2 000 000 eurot ning mõlema koondumise osalise käive Eestis kokku 6 000 000 euro künnise.

Kesklinna Hotelli OÜ käive Eestis oli eelmisel majandusaastal ainult 1000 eurot, kuna ettevõtja tegeles antud koondumise objektiks oleva kinnisvara arendamisega.

KonKS § 24 lõike 7 kohaselt, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate või ettevõtja osade üle, kes tegutsevad Eestis ühes ja samas majandusharus, peab selle ettevõtja käive, kelle üle omandatakse valitsev mõju, sisaldama ka nende ettevõtjate käivet, kelle üle on valitsev mõju omandatud koondumisele eelneva kahe aasta jooksul.

East Capital Baltics AS-iga samasse kontserni kuuluv ECB Johvi OÜ omandas käesoleva aasta alguses valitseva mõju OÜ Hobujaama Kinnisvara ettevõtja osa (Vesse keskus) üle¹. Arvestades, et käesoleva tehingu sisuks on sarnaselt eelmise, Vesse keskuse omandamisega, ärikinnisvara ostmine selle väljaüürimise eesmärgil, leiab Konkurentsiamet, et mõlemad tehingud on toimunud samas majandusharus. Seetõttu tuleb KonKS § 24 lõikele 7 tuginedes Kesklinna Hotelli OÜ ja Vesse keskuse

¹ Konkurentsiameti 14.01.2016 otsus nr 5.1-5/16-002, saadaval Konkurentsiameti kodulehel: <http://www.konkurentsiamet.ee/public/31-2015-ARAKIRI-Konkurentsiameti-14.01.2016-otsus-nr-5.1-5-16-002.pdf>

käibed liita, mille tulemusel ületab ka teise (omandatava) koondumise osalise käive 2 000 000 euro piiri.

Eelnevast tulenevalt oli koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käive Eestis kokku üle 6 000 000 euro ja koondumise osaliste käibed Eestis ületasid kummalgi 2 000 000 eurot, mistõttu kuulub koondumine KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollimisele.

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% ühise turuosa.

Alates 01.06.2016 on Kesklinna Hotelli OÜ tegev Hilton Tallinn Park hotelli hoones asuvate ruumide üürimisega. Üüritavate ruumide kasutusotstarve on jagatav kaheks: (a) hotelli ja sellega seonduvate pindade üürimine ning (b) kasiino ning seonduvate pindade üürimine.

Valdav enamus East Capital kontserni ettevõtjate tegevusest Eestis seondub fondivalitsemise ning ärinõustamisteenustega. Lisaks kuuluvad kontserni elektroonilise side ja teede/rajatiste ehitamisega tegelevad ettevõtjad. Kinnisvara valdkonnas on East Capitali kontsern tegev erineva kinnisvara haldus- ja üüriteenuste pakkumisega.

Eelnevast järeldub, et koondumise osaliste äritegevus kattub ärikinnisvara üürimise kaubaturul.

ECB3 Tallinn OÜ hinnangul võiks kinnisvara üürimisel potentsiaalselt eristada majutusteenuste pakkumiseks vajaliku kinnisvara üürimise kaubaturgu muudest äri- või kaubanduskinnisvara üürimise turgudest. Seda eelkõige põhjusel, et sellisele kinnisvarale laienevad spetsiifilised nõuded, mistõttu muud kaubandus- või kontoripinnad ei pruugi olla nõudluse ega pakkumise osas nendega asendatavad.

Erinevalt hotelliteenuse pakkumiseks vajaliku kinnisvara üürimisest, puudub koondumise osaliste hinnangul põhjus kasiinoteenuse pakkumiseks vajaliku kinnisvara eristamiseks teistest kaubanduspindadest. Kuigi kehtivast seadusandlusest tulenevad teatud nõuded hasartmängu korraldamise kohtadele, siis ei paiguta see koondumise osaliste hinnangul hasartmängude korraldamise ruume erinevale turule. Koondumise osaliste hinnangul on hasartmängude korraldamiseks kasutatavaid ruume teatud ümberkorralduste järgselt võimalik hakata kasutama muuks kaubandustegevuseks ning teatud ümberehituste ning lubade hankimise järgselt on

üldiselt võimalik ka muuks kaubandustegevuseks kasutatud ruume hakata kasutama hasartmängude korraldamiseks.

Eelnevast tulenevalt on koondumise teate esitaja eristanud hotelliteenuse pakkumiseks vajaliku kinnisvara üürimise kaubaturgu ja kaubanduspindade üürimise kaubaturgu. Koondumise teate esitaja on esitanud andmed nende kaubaturgude kohta lähtudes kitsaimast võimalikust kaubaturgude geograafilisest ulatusest, milleks on Tallinn.

Kuna käesolev koondumine ei mõjuta konkurentsiolukorda kitsaima ega laiema võimaliku turumääratluse korral, ei ole Konkurentsiameti hinnangul kaubaturgude ja nende geograafilise ulatuse täpne piiritlemine vajalik.

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 teate kohaselt ärikinnisvara konsultatsioonidega tegeleva rahvusvahelise äriühingu Colliers International Advisors OÜ hinnangul moodustas koondumise osaliste osatähtsus hotelliteenuse pakkumiseks vajaliku kinnisvara üürimisest Tallinnas kokku [0 – 5]% ning kaubanduspindade üürimisest Tallinnas [5 – 10]%. Juhul kui määratleda kaubaturgusid laiemalt, näiteks kogu ärikinnisvara, oleksid koondumise osaliste turuosad madalamad. Samuti oleksid koondumise osaliste turuosad madalamad, kui vaadelda hotelliteenuse pakkumiseks vajaliku kinnisvara üürimist ning kaubanduspindade üürimist kogu Eesti territooriumil.

Arvestades koondumise osaliste turuosasid ei muutu koondumise tulemusena oluliselt konkurentsiolukord ega kaubaturgude struktuur ühelgi kaubaturul. 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

otsustan:

anda luba East Capital Baltics AS-i ja Kesklinna Hotelli 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 29.07.2016 otsuse nr 5.1-5/16-033 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjas on turuosad märgitud vahemikena ning tähistatud nurksulgudega.

/Veiko Ilves/ 03.08.2016