



OTSUS

19.02.2019 nr 5-5/2019-012

Koondumise nr 28/2018 UAB Lords LB Asset Management / Osäühing EUROPARK ESTONIA ja SIA „EUROPARK LATVIA“ menetluse lõpetamine

1. Koondumine

13.07.2018 esitas UAB Lords LB Asset Management Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid UAB Lords LB Asset Management kontserni kuuluv äriühing UAB „Parkdema“ ja BALTIC PARK AS 18.06.2018 aktsiate ostu-müügilepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt kavatses UAB „Parkdema“ omandada äriühingult BALTIC PARK AS kõik Osäühingu EUROPARK ESTONIA ja SIA „EUROPARK LATVIA“ aktsiad.

Tehingu tulemusena oleks UAB Lords LB Asset Management omandanud valitseva mõju Osäühingu EUROPARK ESTONIA ja SIA „EUROPARK LATVIA“ üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul oleks tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on koondumise osalisteks UAB Lords LB Asset Management, Osäühing EUROPARK ESTONIA ja SIA „EUROPARK LATVIA“.

UAB Lords LB Asset Management (registrikood 301849625) on Leedus registreeritud äriühing, mis haldab 14 investeerimisfondi. Eestis omab UAB Lords LB Asset Management valitsevat mõju järgmiste äriühingute üle:

- BFIII Tallinn OÜ, mis tegeleb kinnisvara haldamisega.
- EU HOUSE OÜ, mis tegeleb Tallinnas asuva Euroopa Liidu Maja büroopindade väljarendimisega.
- CITYPARK EESTI OÜ, mis tegeleb parkimismajade ja avaparklate opereerimisega Tallinnas ja Pärnus.
- Attexo OÜ, mis tegeleb ärinõustamisega.

Osühing EUROPARK ESTONIA (registrikood 10811490) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab koondumise eelselt valitsevat mõju Norras registreeritud äriühing BALTIC PARK AS. Osühing EUROPARK ESTONIA tegeleb peamiselt parkimise korraldamisega Tallinnas, Tartus, Pärnus, Rakveres ja Kuressaares.

SIA „EUROPARK LATVIA“ (registrikood 40003553023) on Lätis registreeritud äriühing, mille üle omab koondumise eelselt valitsevat mõju BALTIC PARK AS. SIA „EUROPARK LATVIA“ tegeleb parkimise korraldamisega Lätis.

3. Koondumise menetlemise käik

Konkurentsiamet avaldas 13.07.2018 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

26.09.2018 tegi Konkurentsiamet otsuse nr 5-5/2018-059 täiendava menetluse alustamise kohta vastavalt KonkS § 27 lg 1 punktile 2, et teha kindlaks, kas koondumine võib oluliselt kahjustada konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

Koondumise menetlemise käigus kogus Konkurentsiamet teavet koondumise osalistelt, teistelt parkimisteenust osutavatel ettevõtjatel (koondumise osaliste konkurentidelt), parklate opereerimise teenust ostvatelt ettevõtjatel (koondumise osaliste ja/või nende konkurentide klientidelt) ning Tallinnas ja Pärnus avaliku parkimise korraldamisega tegelevatelt kohaliku omavalitsuse üksustelt.

21.12.2018 teavitas Konkurentsiamet KonkS § 28 lg 1 kohaselt koondumise teate esitajat, et on koondumise menetluse tulemusena jõudnud järeldusele, et koondumine võib oluliselt kahjustada konkurentsi parkimisteenuste osutamisel Tallinnas ja Pärnus.

Koondumise osaliste tegevuste vahel tekkis horisontaalne kattuvus parkimise korraldamise osas. Parkimise korraldamine hõlmab ühelt poolt parkimisteenuse osutamist sõidukijuhtidele ning teiselt poolt operaatorteenuse osutamist parkimismajade ja parklate omanikele või rentnikele (edaspidi kinnisvaraomanikud). Tegemist on omavahel tihedalt seotud teenustega. Näiteks võib müügitulu parkimisteenuse osutamisel kujuneda mitmel erineval viisil: a) parkimisteenust osutav ettevõtja kogub sõidukijuhtidelt kinnisvaraomanikule parkimistasu ning kinnisvara omanik maksab parkimisteenust osutavale ettevõtjale fikseeritud teenustasu; b) parkimisteenust osutav ettevõtja kogub sõidukijuhtidelt parkimistasu, mida jagatakse kinnisvaraomanikuga vastavalt lepingus kokkulepitule; c) parkimisteenust osutav ettevõtja kogub sõidukijuhtidelt parkimistasu ning maksab kinnisvaraomanikule fikseeritud tasu. Sõidukijuhtidele kohaldatava parkimistasu hind kujuneb samuti mitmel erineval viisil: hinna määrab parkimisteenuse osutaja; hinna määrab kinnisvaraomanik või hinna otsustavad parkimisteenuse osutaja ja kinnisvaraomanik ühiselt¹. Arvestades sõidukijuhtidele osutatava parkimisteenuse ning kinnisvaraomanikele osutatava parkimise opereerimise teenuse integreeritust, hindas Konkurentsiamet koondumise mõju ning koondumise osaliste koondumise järgset

¹ Konkurentsiameti järeldused menetluse käigus kogutud teabe alusel.

seisundit parkimisteenuste kaubaturu osas tervikuna, eristama igakord sõidukijuhtidele osutavat teenust ning kinnisvaraomanikele osutatavat teenust.

Konkurentsiameti 21.12.2018 hinnang konkurentsi võimaliku kahjustumise osas tugines eelkõige järgmistele asjaoludele.

- Koondumise osalistel on kõrge ühine turuosa parkimisteenuse osutamisel Tallinnas ja Pärnus. 2017. aastal CITYPARK EESTI OÜ turuosa kaubaturul oli [5-10]% ja Osühing EUROPARK ESTONIA turuosa [50-60]%. Pärnus (arvestades kaubaturule ka Pärnu linna avaliku tasulise parkimisala) oli 2017. aastal CITYPARK EESTI OÜ turuosa [0-5]% ja Osühing EUROPARK ESTONIA turuosa [20-30]%. Tulenevalt Pärnus parkimisteenuse korraldusest võib Pärnu linnas eraparklates parkimisteenuse osutamise segmendis koondumise osaliste turuosa kokku võib koondumise järgselt ulatuda kuni [90-100]-ni.
- Koondumise osalised on lähedased konkurendid ning koondumise järgselt nendevaheline konkurents surve kaoks.
- Koondumiste kontrolli üks peamisi eesmärke on konkurentsi toimimist soodustavate turustruktuuride säilitamine. Käesoleva koondumise negatiivne mõju kaubaturgude struktuurile oleks olnud märkimisväärne. Kaubaturgudel tegutsevate konkurentide vähesuse tõttu toimuks peale koondumist valikuvõimaluste oluline vähenemine teenuse ostjate seisukohast lähtudes.
- Olukorras, kus koondumise järgselt jääks kaubaturule tegutsema vaid kaks arvestatavat ettevõtjat, sealhulgas märkimisväärse turuosaga Osühing EUROPARK ESTONIA, tekiks suurem oht ettevõtjatevaheliseks kooskõlastatud tegevuseks, samuti suureneks koondumise kaudu Osühingu EUROPARK võimalus mõjutada teenuse hinda ja muid tingimusi. Seejuures on konkurentsi toimimine (sealhulgas mitmete ettevõtjate osalemine hangetel ning klientide võimalus küsida pakkumisi võimalikult paljudelt ettevõtjalt) oluline mitte üksnes teenuse hinna, vaid ka innovatsiooni, uute lahenduste väljatöötamise, kvaliteedi, teeninduse ja muude tingimuste seisukohast.
- Menetluses kogutud teabe alusel ei ole asjakohane arvestada parkimisteenuse osutamist kinnisvaraomanike poolt piisava tasakaalustava tegurina koondumise konkurentsi kahjustava mõju elimineerimiseks.

10.01.2019 esitas UAB Lords LB Asset Management ettepaneku kohustuste võtmiseks vältimaks UAB Lords LB Asset Management / Osühing EUROPARK ESTONIA ja SIA „EUROPARK LATVIA“ koondumisega seotud Konkurentsiameti hinnangus märgitud konkurentsiprobleeme.

23.01.2019 teavitas Konkurentsiamet koondumise teate esitajat, et võetavad kohustused ei ole piisavad konkurentsi kahjustumise ärahoidmiseks ning andis koondumise osalistele võimaluse pakutud kohustusi muuta.

4. Menetluse lõpetamine

06.02.2019 esitas UAB Lords LB Asset Management Konkurentsiametile taotluse koondumise menetlemise lõpetamiseks, millega teavitas, et UAB Lords LB Asset Management on otsustanud loobuda koondumisest Osühingu EUROPARK ESTONIA osas.

Kuna UAB Lords LB Asset Management kontserni kuuluv äriühing UAB „Parkdema“ ei omanda valitsevat mõju Osäühingu EUROPARK ESTONIA üle, siis lõpetab Konkurentsiamet kõnealuse koondumise menetluse.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes KonkS § 27 lg 2 punktist 3

otsustan:

lõpetada UAB Lords LB Asset Management, Osäühingu EUROPARK ESTONIA ja SIA „EUROPARK LATVIA“ koondumise menetluse.

Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest arvates.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Rõõmusaar
Konkurentsiameti juhataja – peadirektori asetäitja

Konkurentsiameti 19.02.2019 otsuse nr 5-5/2019-012 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Külliki Lugenberg/ 05.03.2019