



OTSUS

14.01.2016 nr 5.1-5/16-002

Koondumisele nr 31/2015 ECB Johvi OÜ ja OÜ Hobujaama Kinnisvara ettevõtja osa (Vesse keskus) loa andmine

1. Koondumine

15.12.2015 esitas ECB Johvi OÜ (edaspidi ECB Johvi) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt ECB Johvi ja Hobujaama Kinnisvara OÜ (edaspidi HK) sõlmisid 15.12.2015 müügilepingu, mille järgi ECB Johvi omandab valitseva mõju HK ettevõtja osa (Vesse keskuse) üle.

Vesse keskuse moodustavad järgmistel aadressidel asuvad kinnisasjad:

1. Smuuli tee 39 ja 41, kinnistusraamatu registrinumber 9969401, pindala 12 825 m², kinnistul asub ehitis, millel asub 10 426 m² äripindu;
2. Smuuli tee 43, kinnistusraamatu registrinumber 9969201, pindala 30 909 m², kinnistul asub ehitis, millel asub 11 665 m² äripindu, lisaks parkimisplats;
3. Vedru 3, kinnistusraamatu registrinumber 9970001, pindala 207 m², kinnistul asub hoone, milles on katlamaja (vajalik keskuse teenindamiseks);
4. Peterburi tee 64e, kinnistusraamatu registrinumber 9970201, pindala 60 m², kinnistul asub rajatis – elektrialajaam (vajalik keskuse teenindamiseks);
5. Silde tänav T3, kinnistusraamatu registrinumber 9970101, pindala 255 m², tegemist on transpordimaaga ning kinnistul ei asu ehitisi;
6. Vedru tänav, kinnistusraamatu registrinumber 9970301, pindala 3 212 m², tegemist on transpordimaaga ning kinnistul ei asu ehitisi;
7. Silde tänav T2, kinnistusraamatu registrinumber 9970401, pindala 5 635 m², tegemist on transpordimaaga, millel hetkel asub ajutine ligipääsutee ning kommunikatsiooni- ja kanalisatsioonitrassid.

Tehingu tulemusena kuulub Vesse keskus koondumise teate esitanud ECB Johvi valitseva mõju alla konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 p 2 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 18.12.2015 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 valitsev mõju omandatakse.

Seega on käesoleva koondumise osalisteks ECB Johvi ning HK.

ECB Johvi (registrikood 12918476) on tehinguks asutatud äriühing, mis kuulub 100%-liselt East Capital Baltics AS-le, mis on omakorda Rootsis registreeritud East Capital Holding AB tütarettevõtja. East Capital Baltics AS valdab erakapitalil põhinevaid investeerimisfonde East Capital Baltic Property Fund (ECBPF), ECBPF II ja ECBPF III. Eestis on East Capital kontserni peamiseks tegevusvaldkondadeks fondivalitsemise ning ärinõustamisteenuste osutamine, Eestis osutavad East Capital kontserni ettevõtjad eelkõige ärikinnisvara haldus- ja renditeenuseid ning pakuvad kaubanduspindade renditeenust näiteks Jõhvis (JEWKeskuse OÜ, Jõhvi Tsentraal OÜ), Narvas (Kerese Keskus OÜ) ja Pärnus (EPF Papiniidu OÜ). Koondumise teate kohaselt Tallinnas kaubanduspindade renditeenust ei osutata.

Lisaks kuuluvad Eestis East Capital Baltics AS valitseva mõju alla Aktsiaselts Starman, mis tegeleb kaabeltelevisiooni ja internetiteenuste, telefoniteenuste, maapealse digitaaltelevisiooni teenuste ning infrastruktuuriteenuse osutamisega ja AS TREV-2 Grupp, mis tegeleb teede ja rajatiste ehitamise ning hooldamisega, teede-ehitusmaterjalide ja liikluskorraldusvahendite tootmisega, keskkonnaehitusega, samuti kruusa ja liivakarjääride tegevusega.

HK (registrikood 10204672) on äriühing, mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Vesse keskus tegeleb ainult kaubanduspindade renditeenuse pakkumisega Tallinnas (Lasnamäe linnaosas).

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 2014. aasta 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.

Konkurentsiametile esitatud koondumise teate kohaselt pakuvad East Capital kontserni ettevõtjad peamiselt fondivalitsemise ning ärinõustamise teenuseid ning hetkel Tallinnas kaubanduspindade renditeenuseid ei osuta. Vesse keskus pakub Tallinnas, Lasnamäe linnaosas vaid kaubanduspindade renditeenust.

Käesoleva koondumise osalised tegutsevad erinevatel geograafilistel kaubaturgudel ning koondumise tulemusena ei teki horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid Juhendi mõistes. Kuivõrd koondumine ei mõjuta oluliselt konkurentsiolukorda ühelgi kaubaturul, siis ei ole kaubaturgude täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

4. 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.

Käesoleva koondumise puhul ei teki koondumise osaliste tegevuste vahel Eestis horisontaalseid kattuvusi ega vertikaalseid seoseid ning koondumise tulemusena ei muutu oluliselt konkurentsiolukord ega kaubaturgude struktuur. 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

otsustan:

anda luba ECB Johvi OÜ ja OÜ Hobujaama Kinnisvara ettevõtja osa (Vesse keskus) 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/

Märt Ots
Peadirektor

*Konkurentsiameti 14.01.2016 otsuse nr 5.1-5/16-002
ärakiri on samane originaaliga.*

/Kairi Kaasik-Aaslav/ 25.01.2016