

PEADIREKTOR

OTSUS

27.04.2005 nr 21-KO

Koondumisele nr 09/2005 U.S. Invest AS, ISS Estonia OÜ ja OÜ ESS Haldus loa andmine

Koondumine

31. märtsil 2005.a. esitas U.S. Invest AS ja ISS Estonia OÜ esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt vastavalt 17. märtsil 2005.a sõlmitud ostu-müügilepingule ISS Estonia OÜ omandab U.S. Invest AS-ilt 35% osakapitali OÜ-s ESS Haldus. Koondumise tulemusena jagunevad osalused OÜ-s ESS Haldus järgmiselt: U.S. Invest AS – 65% ja ISS Estonia OÜ – 35%. Lisaks ostu-müügilepingule sõlmiti 17. märtsil 2005.a U.S. Invest AS ja ISS Estonia OÜ poolt osanike leping, mille kohaselt OÜ ESS Haldus äritegevust oluliselt mõjutavate otsuste vastuvõtmiseks on vajalik nii U.S. Invest AS kui ISS Estonia OÜ nõusolek. Seega, käesoleva koondumise puhul omandavad U.S. Invest AS ja ISS Estonia OÜ ühiselt valitseva mõju OÜ ESS Haldus üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses. Koondumine toimub KonkS § 19 lg 1 p 3 sätestatud viisil.

Konkurentsiamet avaldas 05.04.2005.a U.S. Invest AS, ISS Estonia OÜ ja OÜ ESS Haldus koondumise teate saamise kohta teate väljaandes "Ametlikud Teadaanded". Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 3 järgi on koondumise osalised ettevõtjad, kes omandavad valitseva mõju kolmanda ettevõtja või tema osa üle ja KonkS § 20 p 4 järgi on koondumise osaline ettevõtja või tema osa, kelle üle omandatakse valitsev mõju. Seega on käesoleval juhul koondumise osalisteks U.S. Invest AS, ISS Estonia OÜ ja OÜ ESS Haldus.

U.S. Invest AS on äriühing, mille põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse ja väärtpaberitesse, samuti kinnisvara haldamine, ost, müük ja rentimine. U.S. Invest AS-i suuremad tütarettevõtjad muu hulgas Eestis on: 1) IKHOR Investeeringud OÜ (100%), põhitegevusega investeerimine kinnisvarasse ja väärtpaberitesse ning majandus- ja ärikonsultatsioonide osutamine, 2) AS Falck Pääste (100%), põhitegevusega

päästeteenuste osutamine, 3) OÜ Viruplatsi Arstikeskus (100%), põhitegevusega tervishoiuteenuste osutamine, 4) OÜ ESS Haldus (85%), põhitegevusega kinnisvara haldamine ja hooldamine, 5) OÜ Manutent (50%), põhitegevusega kinnisvara haldamine ja arendamine.

ISS Estonia OÜ on äriühing, mis kanti äriregistrisse 23.12.2003.a. ISS Estonia OÜ-l aktiivne äritegevus koondumise eelselt puudub. ISS Estonia OÜ emattevõtja on Soomes registreeritud ISS Palvelut Oy, mis omakorda kuulub rahvusvahelisse kontserni ISS. ISS kontsern tegutseb peamiselt kinnisvarahaldusteenuste valdkonnas.

OÜ ESS Haldus on U.S. Invest AS-i tütarettevõtja. OÜ-le ESS Haldus kuulub kuus tütarettevõtjat: 1) AS Minu Vara, põhitegevusega kinnisvara haldamine ja hooldamine, 2) AS Minu Vara Lääne, põhitegevusega kinnisvara haldamine ja jäätmekäitlus, 3) AS Minu Vara Ida, põhitegevusega kinnisvara haldamine, 4) OÜ Majatek, põhitegevusega kinnisvara haldamine, puhastusteenuste osutamine 5) OÜ Elamu Haldus, põhitegevusega kinnisvara haldamine, 6) ESS Puhastustööde AS, põhitegevusega puhastusteenuste osutamine. Lisaks omab ESS Puhastustööde AS tütarettevõtjat Värvilised Puhastusteenused OÜ, kelle tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta ülemaailmsed käibed kokku ületavad 500 miljonit krooni ja vähemalt kahe koondumise osalise ülemaailmne käive ületab kummalgi 100 miljonit krooni ning ettevõtja või tema osa, kelle üle omandatakse valitsev mõju, äritegevus toimub Eestis.

U.S. Invest AS kontserni 2004.a majandusaasta ülemaailmne käive oli ligikaudu 18 miljonit krooni, sealhulgas käive Eestis ligi 17 miljonit krooni. ISS kontserni, kuhu kuulub ISS Estonia OÜ, 2004.a majandusaasta ülemaailmne käive oli ligikaudu 84 miljardit krooni. ESS Haldus kontserni 2004.a majandusaasta käive Eestis oli ligikaudu 229 miljonit krooni. Seega kuulub U.S. Invest AS, ISS Estonia OÜ ja OÜ ESS Haldus 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 kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Käesoleva koondumise puhul U.S. Invest AS ja ISS Estonia OÜ omandavad ühiselt valitseva mõju OÜ ESS Haldus üle.

Koondumise osaline U.S. Invest AS on äriühing, mis omab äritegevust Eestis oma suuremate tütarettevõtjate kaudu järgmistel kaubaturgudel: investeerimine kinnisvarasse ja väärtpaperitesse, majandus- ja ärikonsultatsioonide osutamine, päästeteenuste osutamine, tervishoiuteenuste osutamine, kinnisvara haldamine, hooldamine ja arendamine.

Koondumise osaline ISS Estonia OÜ on äriühing, mis koondumise eelselt äritegevust Eestis (sealhulgas käivet) ei oma.

Koondumise osaline OÜ ESS Haldus on äriühing, mis omab äritegevust Eestis oma tütarettevõtjate kaudu järgmistel kaubaturgudel: kinnisvara haldamine ja hooldamine, puhastusteenuste osutamine, jäätmekäitlus. Seega piiritletakse käesoleva koondumise puhul kaubaturgudena kinnisvara haldamine ja hooldamine, puhastusteenuste osutamine ja jäätmekäitlus Eesti territooriumil.

Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 2 kohaselt keelab Konkurentsiameti peadirektor või tema asetäitja koondumise, kui see võib tekitada või tugevdada turguvalitsevat seisundit, mis oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul.

KonkS § 13 lg 1 kohaselt 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 omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevatele ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Eestis puuduvad käesoleva koondumise poolt mõjutatud kaubaturud majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.11.2002.a määruse nr 3 § 7 lg 3 mõistes. Koondumine ei tekita kaubaturgude horisontaalseid kattuvusi ega vertikaalseid seoseid nimetatud määruses sätestatud viisil. Kinnisvara haldamise ja hooldamise, puhastusteenuste osutamise ning jäätmekäitluse kaubaturgudel ei muutu konkurentsiolukord Eesti territooriumil. Koondumine ei tekita ega tugevda eelpool nimetatud kaubaturgudel turguvalitsevat seisundit KonkS § 13 mõistes. Arvestades kinnisvara haldamise ja hooldamise, puhastusteenuste osutamise ja jäätmekäitluse kaubaturgudel tegutsevate konkurentide arvu, nende turupositsiooni, seadusandlike takistuste puudumist kaubaturule sisenemisel, ei esine KonkS § 22 lg 2 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Koondumisega seotud konkurentsipiirangud

Konkurentsiamet on seisukohal, et 17. märtsil 2005.a sõlmitud osa ostu-müügi lepingu punktis 12.2 Müüja suhtes sätestatud kolme aastast konkurentsipiirangut võib lugeda koondumisega otseselt seotuks ja selle jõustamiseks vajalikuks, kuna sellega tagatakse omandatava vara väärtuse säilimine nende üleminekul müüjalt ostjale.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes § 27 lg 1 p 1

Otsustan:

Anda luba U.S Invest AS, ISS Estonia OÜ ja OÜ ESS Haldus koondumisele, sealhulgas koondumisega seotud konkurentsipiirangule.

Käesolevale otsusele saab esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates (Halduskohtumenetluse seadustik § 9 lg 1).

Peeter Tammistu