



KONKURENTSIAMET
Estonian Competition Authority

OTSUS

21.04.2011.a nr 5.1-5/11-006

Koondumisele nr 4/2011 Kristiine Keskus OÜ / AS Kristiine Kaubanduskeskus osa loa andmine

Koondumine

22.03.2011.a esitas Kristiine Keskus OÜ volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Citycon Oyj kontserni kuuluv Kristiine Keskus OÜ ja AS Kristiine Kaubanduskeskus 17.03.2011.a ettevõtte müügilepingu (edaspidi Leping). Lepingust tulenevalt omandab Kristiine Keskus OÜ AS-ile Kristiine Kaubanduskeskus kuuluva ettevõtte, milleks on Kristiine kaubanduskeskus.

Tehingu tulemusena kuulub AS Kristiine Kaubanduskeskus osa Kristiine Keskus OÜ 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 23.03.2011.a 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 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 Kristiine Keskus OÜ (edaspidi Citycon) ja AS Kristiine Kaubanduskeskus (edaspidi Kristiine).

Citycon (registrikood 12063655) kuulub Citycon Oyj kontserni ning on spetsiaalselt käesolevaks koondumiseks asutatud ettevõtja. Citycon Oyj kontserni kuuluvad Eestis ka Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ, mis tegelevad kaubanduskeskustes kaubanduspindade üürileandmise ja haldamisega.

Kristiine (registrikood 10036163) on Eestis registreeritud äriühing, mille üle omab valitsevat mõju AS Pro Kapital Eesti.

Käesoleva koondumisega omandatav Kristiine osa, milleks on Kristiine kaubanduskeskus (edaspidi Kristiine kaubanduskeskus), tegeleb kaubanduskeskustes kaubanduspindade üürileandmise ja haldamisega.

Õiguslik hinnang

Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 391 200 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 1 917 350 eurot.

Ettevõtjate 2010.a käive Eestis oli kokku üle 6 391 200 euro ja koondumise osaliste Eesti käive eraldi ületas nimetatud perioodil 1 917 350 eurot, mistõttu kuulub nimetatud 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.

Nii Citycon Oyj kontserni kuuluvad Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ kui ka Kristiine kaubanduskeskus tegelevad kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise ja haldamisega Tallinnas. Seega tekib horisontaalne kattuvus koondumise osaliste tegevuste vahel kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise ja haldamise osas Tallinnas.

Euroopa Komisjon (edaspidi Komisjon) on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvara rendituru puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks (juhtum nr COMP/M.1975 – Deutsche Bank/Eurobank/Lamda Development/ JV; juhtum nr IV/M.1637 – DB Investments/SPP/Öhman; juhtum nr COMP/M.1937 – Skandia Life/Diligentia; juhtum nr COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI).

Käesoleva koondumise puhul analüüsitakse konkurentsiolukorda kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise ja haldamise (edaspidi rendileandmise) kaubaturul Tallinnas ja lähiumbruses, mis on kitsaim võimalik käesoleva koondumise poolt mõjutatud kinnisvarateenuste kaubaturu segment, jättes kaubaturu ja geograafilise turu täpse piiritlemise lahtiseks.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006.a määruse nr 69 “Koondumise teate esitamise 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.

Koondumise teates esitatud andmete alusel hindas Konkurentsiamet kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise valdkonna mahuks Tallinnas 2010.a u [...] miljonit eurot ning renditava pinna maht u [...] m².

Citycon Oyj kontserni kuuluvate ettevõtjate osakaal kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise valdkonna kogumahust Tallinnas oli 2010.a u [10-20]% müügitulu alusel ning [10-20]% rendileantava pinna alusel. Kristiine kaubanduskeskuse osakaal kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise valdkonna kogumahust Tallinnas oli 2010.a u [5-10]% müügitulu alusel ning [10-20]% rendileantava pinna alusel. Koondumise osaliste osakaal kokku nimetatud valdkonna kogumahust oli [20-30]% müügitulu alusel ja [20-30]% rendileantava pinna alusel ning seega on tegemist horisontaalselt mõjutatud kaubaturuga.

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.

Citycon Oyj kontserni ettevõtjate ja Kristiine kaubanduskeskuse osakaal kokku kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmise valdkonna kogumahust Tallinnas oli 2010.a u [20-30]% müügitulu alusel ning [20-30]% rendileantava pinna alusel.

Samas on Tallinnas mitmeid kaubanduskeskuseid, millede omanikud tegelevad kaubanduspindade rendileandmisega. Koondumise teate kohaselt on lisaks koondumise osalistele kuuluvatele Rocca al Mare, Magistrali ja Kristiine kaubanduskeskusele suurimateks kaubanduskeskusteks Tallinnas (mis kõik kuuluvad erinevatele omanikele) Järve keskus (osakaal valdkonna kogumahust müügitulu alusel [10-20]% ja rendileantava pinna alusel [10-20]%), Ülemiste keskus (osakaal vastavalt [10-20]% ja [10-20]%), Tähesaju City (osakaal vastavalt [10-20]% ja [5-10]%), Viru keskus (osakaal vastavalt [5-10]% ja [5-10]%), Lasnamäe Centrum (osakaal vastavalt [5-10]% ja [5-10]%), Sikupilli keskus (osakaal vastavalt [0-5]% ja [0-5]%), Mustakivi keskus (osakaal vastavalt [0-5]% ja [0-5]%), Mustamäe Mustika keskus (osakaal vastavalt [0-5]% ja [0-5]%), Norde Centrum (osakaal vastavalt [0-5]% ja [0-5]%) ja Solarise kaubanduskeskus (osakaal vastavalt [0-5]% ja [0-5]%).

Lisaks tuleb märkida, et koondumise teate kohaselt võib eeldada rendileantavate kaubanduspindade mahu suurenemist lähiaastatel, kuna avalikult on teatatud näiteks Ülemiste keskuse laiendamisest 20 000 m² võrra ning Tähesaju City laiendamisest u 15 000 m² võrra.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et koondumise tulemusena ei muutu oluliselt konkurentsiolukord ega kaubaturu struktuur, sest ka koondumise järgselt on mitmeid ettevõtjaid, kes tegelevad kaubanduskeskustes kaubanduspindade rendileandmisega. 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 Kristiine Keskus OÜ / AS Kristiine Kaubanduskeskus osa 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.

Märt Ots
Peadirektor

Konkurentsiameti 21.04.2011.a otsuse nr 5.1-5/11-006 ära kiri on samane originaaliga. Ära kirjast on välja jäetud ärisaladused, vastavad kohad on tekstis tähistatud nurksulgudega.

/Külliki Lugenberg/ 05.05.2011.a