



KONKURENCES PADOME

Blaumaņa ielā 5a, Rīgā, LV-1011 ♦ Tālrunis 7282865 ♦ Fakss 7242141

L Ē M U M S Rīgā

Nr. 99

(Prot. Nr.46, 3§)

2007.gada 15.augustā

Par tirgus dalībnieku apvienošanos

Lieta Nr.1454/07/10/11

Par SIA „Linstow Baltic”, Arco Investeeringute AS un SIA „Bišumuižas nami” apvienošanos

Konkurences padome 2007.gada 19.jūnijā saņēma SIA „Linstow Baltic” un Arco Investeeringute AS ziņojumu par apvienošanos (turpmāk – Ziņojums), SIA „Linstow Baltic” un Arco Investeeringute AS iegūstot kopīgu izšķirošu ietekmi SIA „Bišumuižas nami”.

Ziņojuma noformēšanā nebija pilnībā izpildītas Ministru kabineta 26.10.2004. noteikumu Nr.897 "Kārtība, kādā iesniedzams un izskatāms ziņojums par tirgus dalībnieku apvienošanos" prasības, par ko Konkurences padome informēja Ziņojuma iesniedzēja pārstāvi (27.06.2007. vēstule Nr.1442).

Trūkumi Ziņojumā tika novērsti 2007.gada 29.jūnijā.

Saskaņā ar Konkurences likuma 16.panta pirmo daļu par pilnīga Ziņojuma saņemšanas datumu uzskatāms 2007.gada 29.jūnijs, par ko Konkurences padome informēja Ziņojuma iesniedzēja pilnvaroto pārstāvi (02.07.2007. vēstule Nr.1504).

SIA „Linstow Baltic” ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar vienoto reģistrācijas Nr.40003352558, tās juridiskā adrese – Vaļņu iela 3, Rīga, Latvija.

Arco Investeeringute AS ir reģistrēta Igaunijā ar reģistrācijas Nr.10225881, tās juridiskā adrese – Joe iela 2b, Tallina 10151, Igaunija.

SIA „Bišumuižas nami” ir reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā ar vienoto reģistrācijas Nr.40003864956, tās juridiskā adrese – Lāčplēša iela 20a, Rīga, Latvija.

Izvērtējot Ziņojumā ietverto un Rīgas un Rīgas rajona būvvalžu, tirgus dalībnieku un Nekustāmo īpašumu projektu attīstītāju asociācijas sniegto informāciju, kā arī citu Konkurences padomes rīcībā esošo informāciju, Konkurences padome

konstatēja:

1. SIA „Linstow Baltic” vienīgais dalībnieks ir Norvēģijā reģistrētā sabiedrība Linstow AS. SIA „Linstow Baltic” galvenie darbības virzieni ir viesnīcu pakalpojumi, tirdzniecības centru pārvaldīšana, tirdzniecības platību iznomāšana, maksas autostāvvietas pakalpojumi.

Linstow AS ir tieša izšķiroša ietekme AS „Ri-os”, SIA „Viesnīca Rīdzene”, SIA „Elizabetes centrs”, SIA „Linstow Center Management”, SIA „Linstow”, SIA „Tirdzniecības centrs „Purvciems””, SIA „Tampere Invest”, likvidējamā SIA „Viesnīca Jūrmala”. Linstow AS ir netieša izšķiroša ietekme AS „Viesnīca Latvija”, SIA „Viesnīcu attīstības aģentūra”, SIA „Dāvanu karte”.

SIA „Linstow Baltic” ir tieša izšķiroša ietekme Latvijā reģistrētajā SIA „Jēkaba Arkāde”. Konkurences likuma 1.panta 9.punkta izpratnē visas augstāk uzskaitītas komercsabiedrības uzskatāmas par vienu tirgus dalībnieku (turpmāk tekstā – Linstow grupa).

Arco Investeeringute AS vienīgais dalībnieks ir Igaunijas komercsabiedrība Arco Vara AS. Arco Investeeringute AS galvenie darbības virzieni ir pakalpojumu sniegšana, kura ietver starpniecības pakalpojumus, nekustamā īpašuma vērtēšanas, konsultāciju, pārvaldīšanas pakalpojumus un investīciju pārvaldīšanu; projektu attīstīšana, kura ietver zemes gabalu labiekārtošanu un tirdzniecību, komerciālo platību būvniecību un mājokļu attīstības projektus; būvniecības pakalpojumi.

Arco Investeeringute AS ir tieša izšķiroša ietekme SIA „Arco Development”, SIA „Bišumuižas nami”. Arco Investeeringute AS ir netieša izšķiroša ietekme SIA „Vidus nams 11”, SIA „Rasmussen Invests”, SIA „Ulmaņa Gatves Nami”, SIA „Sportings Rīga”.

Arco Vara AS ir netieša izšķiroša ietekme SIA „Arco Construction”, SIA „Arco Real Estate”, SIA „Adepto”.

Konkurences likuma 1.panta 9.punkta izpratnē visas augstāk uzskaitītas komercsabiedrības uzskatāmas par vienu tirgus dalībnieku (turpmāk tekstā – Arco grupa).

SIA „Bišumuižas nami” ir izveidota konkrēta mērķa īstenošanai, tas ir, zemes gabala iegādei Rīgā, Zāļu ielā 8, kas pašreiz sastāv no diviem zemes gabaliem, tā attīstīšanai un pārdošanai. SIA „Bišumuižas nami” pieder 100% SIA „Sportings Rīga” kapitāla daļu, kurai pieder zeme, uz kuras tiek plānots realizēt SIA „Bišumuižas nami” daudzdzīvokļu mājokļu attīstības projektu.

2. Apvienošanās paredzēta, SIA „Linstow Baltic” un Arco Investeeringute AS iegūstot kopīgu izšķirošo ietekmi SIA „Bišumuižas nami”.

Līdz darījuma noslēgšanas brīdim 80% SIA „Bišumuižas nami” kapitāla daļu un izšķirošā ietekme sabiedrībā piederēja Arco Investeeringute AS, 20% sabiedrības kapitāla daļu piederēja Viktoram Savinam.

(*)

Līdz ar to darījums uzskatāms par apvienošanas Konkurences likuma 15.panta pirmās daļas 3.punkta izpratnē.

3. Konkurences likuma 15. panta otrajā daļā noteikts, ka „Tirgus dalībnieki, kuri nolēmuši apvienoties kādā no šā panta pirmajā daļā paredzētajiem veidiem, pirms apvienošanās iesniedz Konkurences padomei par to ziņojumu saskaņā ar šā likuma 16. pantu, ja pastāv viens no šādiem nosacījumiem:

1) apvienošanās dalībnieku kopējais apgrozījums iepriekšējā finanšu gadā ir bijis ne mazāks kā 25 miljoni latu;

2) apvienošanā iesaistīto tirgus dalībnieku kopējā tirgus daļa konkrētajā tirgū pārsniedz 40 procentus.”

Saskaņā ar Ziņojumā sniegto informāciju apvienošanās dalībnieku kopējais apgrozījums, kas aprēķināts, ņemot vērā Ministru kabineta 26.10.2004. noteikumu Nr.897 "Kārtība, kādā iesniedzams un izskatāms ziņojums par tirgus dalībnieku apvienošanu" IV sadaļu "Apgrozījuma aprēķināšana", 2006.gadā bijis lielāks par 25 miljoniem latu.

Līdz ar to minētās apvienošanās sakarā izpildās Konkurences likuma 15.panta otrās daļas 1.punktā paredzētais kritērijs, un plānotās apvienošanās dalībniekiem bija jāiesniedz Konkurences padomei ziņojums saskaņā ar Konkurences likuma 15.pantu otro daļu.

4. Ziņojuma iesniedzēji uzskata, ka konkrētos preču tirgus, kuros darbojas Linstow grupa, varētu definēt kā viesnīcu pakalpojumi; tirdzniecības centru pārvaldīšana; tirdzniecības platību iznomāšana; maksas autostāvvietu pakalpojumi; komerciālā nekustamā īpašuma projektu attīstīšana. Savukārt konkrētos preču tirgus, kuros darbojas Arco grupa, varētu definēt kā komerciālā nekustamā īpašuma projektu attīstīšana; daudzdzīvokļu mājokļu projektu attīstīšana; citu mājokļu projektu attīstīšana; nekustamā īpašuma darījumi; nekustamā īpašuma darījumu starpniecības un konsultāciju pakalpojumi; nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi; nekustamā īpašuma pārvaldīšana; būvniecības pakalpojumi; investīciju pārvaldīšana. Konkrētais preces tirgus, kurā darbojas SIA „Bišumuižas nami”, varētu tikt definēts kā daudzdzīvokļu mājokļu projektu attīstīšanas tirgus (SIA „Bišumuižas nami” ir izveidota konkrēta mērķa īstenošanai, tas ir, zemes gabala iegādei Rīgā, Zāļu ielā 8, uz kuras tiek plānots realizēt SIA „Bišumuižas nami” daudzdzīvokļu mājokļu attīstības projektu).

Ziņojuma iesniedzēji norāda, ka minētās apvienošanās kontekstā kā konkrētais tirgus varētu tikt definēts daudzdzīvokļu mājokļu projektu attīstīšanas tirgus Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē (iekļaujot Mārupi, Jaunmārupi, Jūrmalu,

6. Saskaņā ar Ziņojumā sniegto informāciju gan Linstow grupa, gan Arco grupa darbojas komerciālā nekustamā īpašuma projektu attīstīšanas tirgū, savukārt daudzdzīvokļu mājokļu projektu attīstīšanas tirgū darbojas tikai Arco grupa.

SIA "Bišumuižas nami" Komercreģistrā ir reģistrēta tikai 2006.gada oktobrī, tādējādi aktīvu komercdarbību daudzdzīvokļu mājokļu attīstīšanas tirgū sabiedrība uzsāk tikai tagad.

Saskaņā ar tirgus dalībnieku sniegto informāciju¹ un publiski pieejamo informāciju², Konkurences padome secina, ka daudzdzīvokļu mājokļu projektu attīstīšanas tirgus ir dinamisks un sadrumstalots, tajā darbojas liels skaits tirgus dalībnieku. Ņemot vērā tirgus specifiku, t.i., ka nepārtraukti mainās pieteikto, izsludināto, uzsākto un realizēto projektu skaits, ir sarežģīti noteikt atsevišķa tirgus dalībnieka tirgus daļu, tomēr Konkurences padomes rīcībā esošā informācija neliecina, ka kāda tirgus dalībnieka tirgus daļa varētu pārsniegt 10%.

Lai gan konkrētajā tirgū pastāv virkne apstākļu, kuri ietekmē projektu realizāciju, t.sk., zemes gabalu pieejamība, projektēšanas un būvniecības jaudu pieejamība, atļauju saņemšana, kreditēšanas noteikumi, iedzīvotāju ienākumu līmenis, tomēr šie apstākļi nav uzskatāmi par tādiem, kuri ierobežotu jaunu tirgus dalībnieku ienākšanu tirgū.

Ņemot vērā to, ka apvienošanās rezultātā mainīsies tikai izšķirošās ietekmes pār vienu tirgus dalībnieku struktūra no viena dalībnieka izšķirošās ietekmes uz divu dalībnieku kopīgu izšķirošu ietekmi, Konkurences padome secina, ka nerodas un nenostiprinās dominējošais stāvoklis, kā arī netiek samazināta konkurence nevienā konkrētajā tirgū, kurā darbojas apvienošanas dalībnieki.

Konkurences likuma 16.panta trešā daļa nosaka, ka Konkurences padome ar lēmumu aizliedz apvienošanos, kuras rezultātā rodas vai nostiprinās dominējošais stāvoklis vai var tikt būtiski samazināta konkurence jebkurā konkrētajā tirgū. Konkurences likuma 16.panta ceturta daļa nosaka, ka, ja paziņotā tirgus dalībnieku apvienošanās neizraisa šā panta trešajā daļā minētās sekas, Konkurences padome pieņem lēmumu, ar kuru atļauj apvienošanos.

Saskaņā ar lietas izpētes gaitā secināto, Konkurences padome konstatē, ka neizpildās Konkurences likuma 16.panta trešajā daļā minētās pazīmes un apvienošanās saskaņā ar Konkurences likuma 16.panta ceturto daļu ir atļaujama.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Konkurences likuma 8.panta pirmās daļas 5.punktu, 15.panta pirmās daļas 3.punktu un otrās daļas 1.punktu, 16.panta pirmo un ceturto daļu, Konkurences padome

¹ SIA „Parkhaus” (11.07.2007. vēstule Nr.1631), SIA „Skonto Būve” (13.07.2007. vēstule Nr.1660), SIA „B.R.Holdings” (13.07.2007. vēstule Nr.1669), SIA „PBLC” (16.07.2007.vēstule Nr.1679), SIA „Latio” (16.07.2007. vēstule Nr.1690), SIA „Re&Re” (16.07.2007. vēstule Nr.1693), SIA „Merks” (18.07.2007. vēstule Nr.1727), ”SIA „Duntes Ozoli” (20.07.2007. vēstule Nr.1749).

² <http://www.jaunieprojekti.lv>

nolēma:

Atļaut SIA „Linstow Baltic”, Arco Investeeringute AS un SIA „Bišumuižas nami” apvienošanās, kas paredzēta SIA „Linstow Baltic” un Arco Investeeringute AS iegūstot kopīgu izšķirošu ietekmi SIA „Bišumuižas nami”.

Saskaņā ar Konkurences likuma 8. panta otro daļu Konkurences padomes lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas.

(*) – ierobežotas pieejamības informācija

Priekšsēdētāja

I.Jaunzeme