



1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

Levélcím: 1391 Budapest 62. Pf.: 211.

Telefon: (06-1) 472-8865, **Fax:** (06-1) 472-8860

Ügyszám: Vj/51/2016.

Iktatószám: Vj/51-9/2016.

Betekinthető!

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Sz. I., 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.) által képviselt **Optimum-Alfa Ingatlanbefektetési Kft.** (1013 Budapest, Döbrentei utca 2.), **Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.** (1013 Budapest, Döbrentei utca 2.) és **Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.** (1013 Budapest, Döbrentei utca 2.) kérelmezők összefonódás engedélyezése iránti kérelmére indult versenyfelügyeleti eljárásban, amelyben további ügyfélként részt vett a Schömer Norbert ügyvezető által képviselt **Millenáris Irodaház Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft.** (1095 Budapest, Máriássy utca 7.), a Szűcs Ferenc ügyvezető által képviselt **WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) és a Schömer Norbert ügyvezető által képviselt **Buda Palota Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (1095 Budapest, Máriássy utca 7.) – meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t .

Az eljáró versenytanács engedélyezi, hogy

- az Optimum-Alfa Ingatlanbefektetési Kft. a Millenáris Irodaház Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. felett;
- az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. a WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felett; valamint
- az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. a Buda Palota Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felett

közvetlen egyedüli irányítást szerezzen.

A határozat felülvizsgálatát az ügyfelek a kézbesítéstől számított harminc napon belül kérhetik a Versenytanácsnál benyújtott, vagy ajánlott küldeményként postára adott keresettel. A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart, mely kérelmet az ügyfél a keresetlevelében terjesztheti elő.

I n d o k o l á s

I.

A kérelmezett összefonódás

1) Az egyaránt 2016. június 10. napján létrejött üzletrész adásvételi szerződésekkel:

- a) az Optimum-Alfa Ingatlanbefektetési Kft. (a továbbiakban: Alfa Kft.) megszerzi a Millenáris Irodaház Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Millenáris Kft.) üzletrészeinek a 100 százalékát;

- b) az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. (a továbbiakban: Omega Kft.) megszerzi a WPR Omega Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: WPR Kft.) üzletrészeinek a 100 százalékát; továbbá
 - c) az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. (a továbbiakban: Penta Kft.) megszerzi a Buda Palota Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Buda Palota Kft.) üzletrészeinek a 100 százalékát.
- 2) Az Alfa Kft., az Omega Kft. és a Penta Kft. (továbbiakban együtt: Kérelmezők) a Gazdasági Versenyhivatalhoz 2016. június 14-én benyújtott kérelmükben a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tptv.) VI. fejezetének rendelkezései alapján az 1) pontban hivatkozott üzletrész vásárlások engedélyezését kérték.
- 3) A kérelmezett összefonódás a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján – a kérelmezők nyilatkozata szerint – nem bejelentés-köteles. Az összefonódás engedélyezésére Magyarországon kívül más ország versenyhatósága előtt nem indult eljárás.

II.

Az összefonódás résztvevői

Az MNB csoport

- 4) A jelen tranzakció céljaira alapított, piaci tevékenységet nem végző Kérelmezők, nyilatkozataik szerint, valamennyien a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) által irányított vállalkozáscsoport (a továbbiakban: MNB-csoport) tagjai azáltal, hogy a Kérelmezőket az Optima Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. irányítja.
- 5) Az Optima Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. alapvetően pénzügyi, vagyonkezelői, valamint kommunikációs szolgáltatói tevékenységet folytat, támogatást nyújtva az MNB Pallas Athéné Alapítványai számára. A Kérelmezők nyilatkozata szerint az Optima Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. a Pallas Athéné Alapítványok közös irányítása alatt áll.
- 6) Az MNB Magyarország jegybankja, mely működését a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvényben szabályozott módon folytatja, egyedüli részvényese a Magyar Állam.
- 7) Az MNB többségi tulajdonában álló vállalkozások az MNB részére nyújtott szolgáltatások (pénzértékpapírok és bankjegyek előállítás, a bankjegyekhez szükséges papír gyártása, ingatlankezelés, -őrzés/védelem) mellett más vállalkozások részére is végeznek piaci tevékenységet.
- a) A *Budapesti Értéktőzsde Zrt.* (a továbbiakban: BÉT) kibocsátói szolgáltatásai révén lehetőséget biztosít a gazdasági élet szereplői számára, hogy a növekedésükhöz szükséges pénzügyi forrásokat átlátható és hatékony módon szerezzék meg értékpapírok kibocsátása révén. Kereskedési szolgáltatásaival platformot biztosít közel 40 hazai és külföldi brókercég számára. A BÉT az előzőeken túlmenően piaci információkat nyújt és befektetési termékek fejlesztését is végzi.

- b) A *KELER Zrt.* és az általa irányított *KELER KSZF Zrt.*¹ együttesen biztosítják a BÉT által üzemeltetett kereskedési platformokon kötött azonnali és származékos ügyletek, valamint a Magyarországon kibocsátott bármely dematerializált értékpapírban végzett egyéb műveletek mögöttes piaci infrastruktúráját.
 - c) A *Magyar Pénzverő Zrt.* kiskereskedelmi értékesítés formájában forgalmazza az MNB által kibocsátott emlékérméket, gyűjtői célú bankjegyeket, valamint saját kibocsátású érméket és befektetési aranytermékeket.
 - d) A *Pénzjegynyomda Zrt.* okmányokat, adó- és zárjegyeket, értékpapírokat állít elő megrendelői számára.
 - e) A *DIPA Zrt.* okmány- és jegy alappapírok, nyomópapírok, biztonsági kartonok gyártásával és értékesítésével foglalkozik, köziratok készítéshez szükséges papírokat állít elő minisztériumok, hivatalok, közjegyzők részére.
 - f) A *GIRO Zrt.* fő profija a Bankközi Klíringrendszer (BKR) üzemeltetése mellett olyan információs rendszer („GiroInfo” szolgáltatást) nyújtása a bankok részére, amelyen keresztül hitelezési tevékenységükhöz szükséges állami adatbázisokhoz (pl. járműnyilvántartás, okmánynyilvántartás, cégbírósági adatok) juthatnak hozzá. A *GIRO Zrt.* 100 százalékos tulajdonában lévő *BISZ Zrt.* naprakész hitelinformációkat nyújt a pénzügyi szektor szereplői számára.
- 8) Az MNB-csoport tagjai – nem főtevékenységként - irodai célú ingatlanok bérbeadással is foglalkoznak kizárólag Budapest területén, részesedésük azonban a budapesti béroda állományból nem éri el az 5 százalékot.
- 9) Az MNB-csoport a 2015. évben *piaci tevékenységből* – a csoporton belüli forgalom nélkül – 15 milliárd forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

A Céltársaság-csoport

- 10) A Millenáris Kft., a WPR Kft. és a Buda Palota Kft. (a továbbiakban együtt: Céltársaság-csoport) egyaránt a Veres Tibor által irányított vállalkozáscsoport (a továbbiakban: Veres-csoport) tagja. A Céltársaság-csoport meghatározó tevékenysége az irodai célú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése és adásvétele. A Célcsoport irodai célú ingatlan bérbeadást kizárólag Budapesten végez, részesedése a budapesti béroda állományból nem éri el az 5 százalékot. A Céltársaság-csoport tagjai más vállalkozásokat nem irányítanak.
- 11) A Céltársaság-csoport a 2015. évben 500 millió forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

III.

Az engedélykérelmi kötelezettség

Összefonódás

- 12) A Tptv. 23. § (1) bekezdés b) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen közvetlen vagy közvetett irányítást szerez egy vagy több tőle független, de egymástól nem független vállalkozás felett. A Tptv. 23. § (2) bekezdés a) pontja szerint közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen, ha a másik vállalkozás többségi szavazati jogot biztosító üzletrészeivel rendelkezik.

¹ A *KELER Zrt.* irányítása alatt áll még a *KELER Energy Luxemburg S.á.r.l.*, amely kizárólag a fizikai szállítású gázpiaci ügyletek elszámolási láncolatában vesz részt.

- 13) Az 1) pont szerinti ügyletek révén az Alfa Kft. a Millenáris Kft. felett, az Omega Kft. a WPR Kft. felett, a Penta Kft. pedig a Buda Palota Kft. felett azok üzletrészei 100-100 százalékának megszerzésével a Tpvt. 23. § (2) bekezdés a) pontja szerinti közvetlen egyedüli irányítást szerez, mely irányításszerzések mindegyike a Tpvt. 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján vállalkozások összefonódásának minősül.
- 14) A Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének az egymással összefüggő ügyletek egy összefonódásként, illetve több összefüggő ügylet egy eljárásban történő elbírálásáról szóló 1/2015. számú közleményének a 6.b) pontja alapján azonban a külön-külön összefonódást megvalósító ügyletek egyetlen összefonódást (sorozatfelvásárlást) valósítanak meg, ha azok révén egy vállalkozáscsoport tagjai szerzenek irányítást több olyan vállalkozás felett, amelyek szintén egy vállalkozáscsoport tagjai.
- 15) A jelen esetben az irányítást szerző Alfa Kft., Omega Kft. és Penta Kft. egyaránt a MNB-csoport tagjai, és szintén egy vállalkozás-csoportba (a Veres-csoportba) tartozik az irányításaik alá kerülő Millenáris Kft., WPR Kft. és Buda Palota Kft. Ezért az előzőek alapján az 1) pont szerinti három ügylet egyetlen összefonódásnak, sorozatfelvásárlásnak minősül.

A küszöbértékek

- 16) A Tpvt. 24. § (1) bekezdés szerint a vállalkozások összefonódásához a Gazdasági Versenyhivataltól engedélyt kell kérni, ha valamennyi érintett vállalkozás-csoport [26. § (5) bekezdés], valamint az érintett vállalkozás-csoportok tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevétele együttesen a tizenötmilliárd forintot meghaladja, és az érintett vállalkozáscsoportok között van legalább két olyan vállalkozáscsoport, melynek az előző évi nettó árbevétele a vállalkozáscsoport tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások nettó árbevételével együtt ötszázmillió forint felett van.
- 17) A Tpvt. 26. § (1) bekezdés értelmében érintett vállalkozások az összefonódásban közvetlenül és közvetetten részvevő vállalkozások. A (2) bekezdés b) pontja alapján közvetlen résztvevő a közvetlen irányítást szerző vállalkozás, annak közös irányítói, valamint az a vállalkozás, amely fölött irányítást szereznek. A (3) bekezdés szerint közvetett résztvevők azon vállalkozáscsoport [Tpvt. 15. § (2) bekezdés] további tagjai, amelybe a közvetlen résztvevő tartozik. Az (5) bekezdés szerint érintett vállalkozáscsoport a közvetlen résztvevő és az ahhoz kapcsolódó közvetett résztvevők együttese.
- 18) Az előzőek alapján az összefonódás közvetlen résztvevőinek a közvetlen egyedüli irányítást szerző Alfa Kft., Omega Kft. és Penta Kft., valamint az irányításaik alá kerülő Millenáris Kft., WPR Kft. és Buda Palota Kft. minősülnek. Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportnak minősül az MNB-csoport és a Céltársaság-csoport.
- 19) Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportoknak a Tpvt. fent hivatkozott rendelkezései alapján figyelembe veendő nettó árbevétele az összefonódást megelőző (2015.) évben együttesen meghaladta a 15 milliárd forintot, továbbá ezen belül mindkettő az 500 millió forintot, ezért a kérelmezett összefonódáshoz a Gazdasági Versenyhivatal engedélyre van szükség.

IV. Az összefonódás értékelése

- 20) A Tptv. 30. § (2) bekezdése szerint a Gazdasági Versenyhivatal nem tagadhatja meg az engedély megadását, ha – az (1) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve – az összefonódás nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon, különösen gazdasági erőfölény létrehozása vagy megerősítése következményeként.
- 21) A Tptv. eddigi alkalmazási tapasztalatai alapján az eljáró versenytanács az összefonódások horizontális-, vertikális- és portfólió hatásait vizsgálta [lásd a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Versenytanács Elnökének 1/2014. számú Közleménye (a továbbiakban: Közlemény) 11. pontját].

Az érintett piac

- 22) A Tptv. 14. § értelmében az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és a földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni. Az érintett termékpiac meghatározásakor a megállapodás tárgyát alkotó árun túlmenően figyelembe kell venni az azt – a felhasználási célra, az árra, a minőségre és a teljesítés feltételeire tekintettel – ésszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait. Földrajzi piacként azt a földrajzi területet kell számításba venni, amelyen kívül a) a fogyasztó, illetve az üzletfél nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy b) az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni.
- 23) Az összefonódással érintett piacoknak minősülnek mindazok a piacok, amelyeken az összefonódás valamely (akár közvetlen, akár közvetett) résztvevője piaci tevékenységet fejt ki. Érdemben azonban csak azon érintett piacok vizsgálata szükséges, amelyekre nézve a fenti versenyhatások fennállhatnak.
- 24) Az előzőek alapján jelen összefonódás kapcsán az irodai célú ingatlan bérbeadási piacot vizsgálta érintett árupiacként az eljáró versenytanács. Mivel az MNB-csoport és a Céltársaság-csoport irodai célú ingatlan bérbeadási tevékenységét kizárólag Budapesten végzi, az eljáró versenytanács Budapest területét vizsgálta, mint lehetséges legszűkebb földrajzi piacot.

Versenyhatások

Horizontális hatás

- 25) Az összefonódásnak horizontális összefüggésben azokon az érintett piacokon lehet hatása a gazdasági versenyre, amelyeken az összefonódásban résztvevő vállalkozáscsoportok (ténylegesen vagy potenciálisan) egyaránt jelen vannak.
- 26) A MNB-csoport és a Céltársaság-csoport azonos tevékenysége az irodai célú ingatlan bérbeadás Budapest területén. A két vállalkozáscsoport együttes részesedése azonban ezen az érintett piacon lényegesen alacsonyabb, mint a Közlemény 14. ba) pontja alapján a káros horizontális hatás lehetőségét felvető 20 százalékos érték, ezért az összefonódás nem jár káros horizontális hatással.

Vertikális és portfólió-hatás

- 27) Egy összefonódásnak akkor lehetnek vertikális hatásai, ha van olyan érintett piac, amelyen az egyik vállalkozáscsoport eladóként, a másik pedig vevőként van jelen, azaz a két vállalkozáscsoport a termelési-értékesítési lánc egymást követő fázisaiban tevékenykedik. Ez ugyanis megteremtheti az érdekeltséget arra, hogy az egyik (vagy mindkét) piacon

jelentékeny piaci erővel rendelkező vállalkozáscsoport ezt a piaci erőt kihasználja, azaz valamely (vagy mindkét) piacon versenyt korlátozó magatartást folytasson, lezárva az adott piacot (pl. szerződéskötéstől való indokolatlan elzárkózással, árprés révén stb.).

- 28) A portfólió hatás az összefonódás révén létrejövő vállalkozáscsoport által gyártott forgalmazott) áruk körének bővüléséből adódik. Ez különösen akkor járhat káros versenyhatásokkal, ha egymást kiegészítő (azonos vevők által vásárolt) áruk gyártói (forgalmazói) kerülnek egy vállalkozáscsoportba. Ebben az esetben ugyanis, ha az egyik vállalkozáscsoport valamely áru(k) piacán magas piaci részesedéssel rendelkezik, akkor az összefonódás következtében bővülő vállalkozáscsoport más áru(k) piacán képes lehet versenyt korlátozó magatartás (pl. árukapcsolás) érvényesítésére.
- 29) A jelen összefonódásnak nem voltak azonosíthatók az előzőek szerinti káros vertikális és portfólió-hatásai sem.

Összegzés

- 30) Mindezek alapján az eljáró versenytanács a Tpv. 76. § (1) bekezdés a) pontja szerinti határozatában – egyezően a Tpv. 71. § (2) bekezdés c) pontja szerinti vizsgáloi indítvánnyal – a kérelmezett összefonódást engedélyezte.

V.

Eljárási kérdések

- 31) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpv. 45. §-án, illetékessége a Tpv. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal jár el versenyfelügyeleti eljárásban a Tpv. rendelkezéseinek megsértése esetén - a 86. § (1) bekezdése alapján a bíróság hatáskörébe tartozó ügyek kivételével -, továbbá azokban a hatósági ügyekben, amelyek tekintetében törvény az eljárást a hatáskörébe utalja; illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.
- 32) A Tpv. 63. § (2) bekezdésének d) pontja szerint a határozatot 30 napon belül kell meghozni, amennyiben a Tpv. 72. § (3) bekezdése alapján nem szükséges az összefonódás piaci hatásainak teljes körű felmérése, mert az összefonódás az érintett piacon nyilvánvalóan nem jár a verseny jelentős csökkenésével.
- 33) A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 29 §-ának (1b) bekezdése értelmében a kérelemre induló eljárás sommás eljárás, ha
- a) a kérelem és mellékletei, valamint a hatóság rendelkezésére álló adatok (ide értve az olyan adatokat is, amelyek szolgáltatására a kérelmező nem kötelezhető) alapján a tényállás tisztázott,
 - b) nincs ellenérdeklő ügyfél és
 - c) az eljárásra irányadó ügyintézési határidő nem éri el a két hónapot, vagy a hatvan napot.
- 34) Az eljáró versenytanács a Ket. 29. § (1b) bekezdése szerinti feltételek teljesülése miatt határozatát sommás eljárásban, a Tpv. 73. § (2) bekezdése és 74. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 35) A Ket. 33. § (1a) és (5) bekezdései értelmében a határidő a kérelemnek az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő megérkezését követő napon indul (amely jelen esetben 2016. június 15.), amelyet követően a hatóság a sommás

eljárásban a határozatot azonnal, de legfeljebb nyolc napon belül meghozza, és gondoskodik a döntés közléséről. Ennek megfelelően az ügyintézési határidő utolsó napja 2016. június 22.

36) A kérelmező a Tpvt. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti igazgatási szolgáltatási díjat leróta.

37) A Tpvt. 44. § 2012. február 1-jétől a versenyfelügyeleti eljárás tekintetében nem zárja ki a Ket. 72. § (4) bekezdésének alkalmazhatóságát. A hivatkozott jogszabályhely a) pontja értelmében indokolást és jogorvoslatról való tájékoztatást nem tartalmazó egyszerűsített döntés hozható, ha a hatóság a kérelemnek teljes egészében helyt ad, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, vagy a döntés az ellenérdekű ügyfél jogát vagy jogos érdekét nem érinti. Az eljáró versenytanács azonban – bár határozatában az összefonódás engedélyezésére irányuló kérelemnek helyt adott – nem látta indokoltnak az egyszerűsített döntés alkalmazását, mert az összefonódás révén többségi állami tulajdonban lévő vállalkozás (az MNB) közvetett irányításszerzése valósult meg [lásd a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének módosított 3/2014. számú közleménye 17. hb) pont].

38) Az ügyfeleket [Tpvt. 52. § aa) pont] megillető jogorvoslati jog a Tpvt. 83. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2016. június 22.

dr. Bara Zoltán s.k.
előadó versenytanácsstag

dr. Juhász Dorina s.k.
versenytanácsstag

dr. Szoboszlai Izabella sk.
versenytanácsstag