

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КОМИСИЯ ЗА ЗАЩИТА НА КОНКУРЕНЦИЯТА**

В публикуваната версия на това решение, някои от данните са заличени в съответствие с чл. 55 от ЗЗК, с който не се допуска разгласяването на търговски тайни или други защитени от закон тайни на страните. Заличените данни са отбелязани с (.....)\*

**РЕШЕНИЕ**

**№ 546**

**гр. София, 25.05.2017 г.**

Комисията за защита на конкуренцията в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

Юлия Ненкова

**ЗАМ. - ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

Димитър Кюмюрджиев

**ЧЛЕНОВЕ:**

Анна Янева

Георгица Стоянова

Красимир Витанов

Красимир Зафиров

Пламен Киров

при протоколист г-н Захари Сръндев, разгледа в закрито заседание на 25.05.2017 г. преписка № КЗК/308/2017 г., докладвана от наблюдаващия проучването Зам. - Председател на КЗК - г-н Димитър Кюмюрджиев.

В Комисията за защита на конкуренцията (КЗК, Комисията) е образувано производство по преписка № КЗК/308/2017г. на основание чл. 38, ал. 1, т. 6 от Закона за защита на конкуренцията (ЗЗК), във връзка с постъпило Уведомление (ВХР-512/08.03.2017 г.) относно намерението на „ЕМПАУЪР Кепитал фонд Кооператив“ У.А., Нидерландия и „Кей Джей Кей Мениджмънт“ С.А., Люксембург посредством „Мундус Сървисиз“ АД да осъществят концентрация чрез придобиване на контрол върху „ВМ Аутомейшън“ ЕООД, по смисъла на Глава V от ЗЗК.

Въз основа на информацията, предоставена с Уведомлението и приложенията към него, уведомятелът моли КЗК да направи оценка на планираната сделка и в случай, че попада в обхвата на чл.24 от ЗЗК да разреши безусловно нейното осъществяване, тъй като същата няма да доведе до установяване или засилване на господстващо положение на съответните български пазари, нито ще ограничи конкуренцията на тях.

Поискано е също КЗК да постанови незабавно изпълнение на решението си съгласно чл. 66, ал. 2 от ЗЗК.

Чрез съобщение в електронния (публичния) регистър на КЗК всички заинтересовани лица бяха поканени в седемдневен срок да представят становище относно сделката и нейното въздействие върху ефективната конкуренция. В указания срок такива не постъпиха в деловодството на Комисията.

В хода на проучването КЗК изиска становище и информация от конкуренти на участниците в концентрацията относно ефекта, който тя ще породи върху пазарите, на които те оперират. Получените отговори са обобщени в Раздел V от настоящото решение и са взети предвид при оценката на концентрацията.

### **I. Предприятия - участници в сделката:**

В случая участници в сделката са прекият купувач и обекта на придобиване – „ВМ Аутомейшън“ ЕООД.

#### **1. Дружество, придобиващо контрол**

**„Мундус Сървисиз“ АД, гр. София (наричано по-долу за краткост Мундус)** е учредено през 2015 г. дружество, вписано в ТР към АВп с ЕИК 203855825, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, бул. „Цар Освободител“ № 10, ет. 3.

Предмет на дейност: интегрирани услуги по управление и поддръжка на сгради (включително, без дружеството да се ограничава до това, почистване, цялостна сградна поддръжка, профилактика и поддръжка на машини и съоръжения в сградите) и административна подкрепа на дъщерните дружества на дружеството, които предоставят същия тип услуги.

Капиталът на Мундус се притежава от „ЕМПАУЪР Кепитал фонд Кооператив“ У.А., Нидерландия (собственик на (.....)\*%), „Кей Джей Кей Мениджмънт“ С.А., Люксембург (притежаващ непряко (.....)\*% чрез Кей Джей Кей Фънд II Ес Ай Си Ей Ви (КJK Fund II SICAV), Люксембург) и г-н Лъчезар Петров (акционер, който притежава (.....)\*% от капитала).

Дружеството се управлява от съвет на директорите в състав Венцеслав Аврамов, Лъчезар Петров, Разван Лефтер, Славчо Парушев и Станислав Николаев и се представлява само заедно от Лъчезар Петров и който и да е друг член на съвета на директорите. Представителна власт има и прокуриста на дружеството - Диян Кавръков, който може да представлява дружеството заедно с един от членовете на СД.

#### **2. Дружество, върху което се придобива контрол**

**„ВМ аутомейшън“ ЕООД, гр. София (наричано по-долу за краткост ВМА)** е вписано в ТР към АВп с ЕИК 200616898, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Искър, бул. „Г. М. Димитров“, бл. 60, Партер, Магазин 6.

Регистрираният предмет на дейност: търговска дейност в страната и чужбина, търговско посредничество, представителство и агентство на български и чуждестранни дружества в страната и чужбина, рекламна дейност, доставка, монтаж, пускане в

експлоатация, тестване, сервиз, ремонти и поддръжка на всички видове електрически и електронни системи и компоненти за сградна автоматизация и мениджмънт, в т.ч. структурни кабелни системи, регулиращи системи за отопление, вентилация и климатизация, пожарозащитни системи за безопасност, системи за непрекъсваемо токозахранване, хладилни и климатични инсталации и термопомпи, съдържащи над 3 кг. флуорирани парникови газове, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

Капиталът на дружеството е в размер на 517 000 лв. и се притежава от „ВМ Финанс Груп“ АД с ЕИК 131440187.

Дружеството се представлява от управителя г-н Илия Йовчев.

## **II. Предприятия (и лица), контролиращи пряко или косвено участниците в сделката**

### **2.1. Придобиващо контрол дружество**

Мундус се намира под съвместния контрол на „ЕМПАУЪР Кепитал фонд Кооператив“ У.А., Нидерландия и „Кей Джей Кей Мениджмънт“ С.А., Люксембург. Това обстоятелство е установено от КЗК в Решение № 76/2016г., като Комисията е направила своите заключения въз основа на разпоредбите на Устава на „Мундус Сървисиз“ АД. Доколкото дружественият акт и разпределението на капитала на Мундус са се запазили към настоящия момент, то следователно не е настъпила промяна в контрола, упражняван върху него. По настоящото производство Комисията също приема, че двамата мажоритарни акционери, (.....)\*, разполагат с изискуемото съгласно устава мнозинство от (.....)\*%, за да могат да приемат на общо събрание стратегически решения, без да се съобразяват с интересите на третия акционер ((.....)\*). В кръга от въпроси, които общото събрание на акционерите на Мундус е компетентно да решава, влиза стратегическото решение за избор на членове на съвета на директорите, който от своя страна (.....)\*. Дори миноритарният акционер да се коалира с един мажоритарен акционер, то техните гласове в ОСА се равняват на (.....)\*% от капитала, което не е достатъчно, за да бъде прието което и да е решение от компетентността на събранието. Поради това е необходимо „ЕМПАУЪР Кепитал фонд Кооператив“ У.А. и „Кей Джей Кей Мениджмънт“ да си сътрудничат и да постигат съгласие при определянето на търговското поведение на Мундус.

КЗК в своето Решение № 210/23.02.17 г. е установила, че и след придобиването на „ЕйСС“ ЕООД (.....)\*.

Предвид установения съвместен контрол на двамата мажоритарни акционери върху Мундус, същите ще бъдат идентифицирани и разгледани като засегнати предприятия.

**2.1.1. „ЕМПАУЪР Кепитал фонд Кооператив“ У.А. (EMPOWER Capital Fund Cooperatief U.A.), Нидерландия (наричано по-долу за краткост Емпауър),** е инвестиционен фонд, учреден под формата на кооперация, вписана в Търговския регистър под № 61073350, със седалище и адрес на управление: Zuidplein 116 Toren H, Level 14, Амстердам, Нидерландия.

В уведомлението е посочено, че Емпауър е създаден със средства по програмата JEREMIE (Joint European Resources for Micro to Medium Enterprises) – „Съвместни европейски ресурси за микро-, малки и средни предприятия“ и във връзка с Оперативна програма „Развитие на конкурентоспособността на българската икономика“ 2007 - 2013 г., съфинансирана от Европейския фонд за регионално развитие и бюджета на Република България.

Членове-инвеститори в Емпауър са „Джереми България“ ЕАД, което притежава (.....)\*% от капитала на фонда, и „И Ем Пи Инвест България“ АД, което притежава

останалите (.....)\*% от капитала. Предвид посоченото разпределение на собствеността, „Джереми България“ ЕАД контролира еднолично фонда. От своя страна „Джереми България“ ЕАД (ЕИК 201204883) е със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, ул. „Оборище“ № 38, с предмет на дейност извършване на дейности, свързани с изпълнението на инициативата ДЖЕРЪМИ в България. Дружеството се притежава от Европейския инвестиционен фонд (със седалище в Люксембург, бул. „Конрад Аденауер“ № 96), който държи всички акции от свое име, но в полза на Република България.

**2.1.2. „Кей Джей Кей Мениджмънт“ С.А., Люксембург (наричано по-долу за краткост КДжК),** е публично дружество с ограничена отговорност, вписано в ТР на дружествата на Люксембург под № В-156627, със седалище и адрес на управление: ул. Гийом Крол 12Ф, L-1881 Люксембург. Дружеството притежава непряко капиталово участие в Мундус чрез Кей Джей Кей Фънд II Ес Ай Си Ей Ви, Люксембург. Последното е публично дружество с ограничена отговорност, вписано в ТР и регистър на дружествата на Люксембург под № В-167847, със седалище и адрес на управление: 412Ф, Рут д'Еш, L-2086, Люксембург. Въз основа на представен по преписката (.....)\*Кей Джей Кей Фънд II Ес Ай Си Ей Ви се намира под контрола на инвестиционния му мениджър - Кей Джей Кей Мениджмънт С.А.

От своя страна, капиталът на „Кей Джей Кей Мениджмънт“ е разпределен между (.....)\*. Всеки един от посочените съдружници (.....)\*.

Уведомителят излага доводи, че в този случай следва да се приеме, че „Кей Джей Кей Мениджмънт“ (.....)\*.

Предвид (.....)\*, КЗК счита, че упражняваният контрол върху него е съвместен. (.....)\*. В конкретния случай определянето на вида на крайния контрол върху „Кей Джей Кей Мениджмънт“ няма да повлияе на оценката на КЗК, тъй като (.....)\*.

## **2.2. Придобивано предприятие**

**ВМА** е под едноличния контрол на „ВМ Финанс Груп“ АД, с ЕИК 131440187. Акционери в дружеството са г-н Васил Мирчев, притежаващ приблизително 91% от капитала и г-жа Александра Мирчева – останалите 9% от капитала на дружеството. Съгласно чл.28, ал.1 от устава на „ВМ Финанс Груп“ АД, решенията на Общото събрание се взимат с мнозинство повече от половината от присъстващите акции. Тъй като в устава не е предвидено специално мнозинство за приемане на стратегически за управлението на дружеството решения, следва извода, че г-н Васил Мирчев упражнява едноличен контрол върху него.

**III. Предприятия с регистрация в България, върху които участниците в сделката предприятия упражняват контрол по смисъла на чл. 22, ал. 3 от ЗЗК**

**3.1. Мундус (.....)\*** и упражнява пряк едноличен контрол върху:

**3.1.1. „Фасилити Оптимум България“ ЕАД (наричано по-долу за краткост ФОБ),** вписано в Търговския регистър към АВп с ЕИК 175313615, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 3.

Предмет на дейност: ремонтни и строително-монтажни работи и дейности по поддръжката и почистването на административни, жилищни и търговски сгради, извършване на битови услуги, търговско представителство и посредничество, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, информационно осигуряване и консултантска дейност, както и всяка друга дейност по смисъла на чл.1 от търговския закон, която не е забранена от закона.

От своя страна ФОБ контролира следните дружества:

- притежава 100% от капитала на „Оптимум Бургас 1“ ЕООД (ЕИК 203120302),

„Оптимум Бургас 2“ ЕООД (ЕИК 203120380), „Оптимум Варна 1“ ЕООД (ЕИК 203120474), „Оптимум Варна 2“ ЕООД (ЕИК 203120786), „Оптимум Запад“ ЕООД (ЕИК 202502861), „Оптимум запад 2“ ЕООД (ЕИК 203120430), „Оптимум Запад 3“ ЕООД (ЕИК 203120658), „Оптимум Изток“ ЕООД (ЕИК 202503479), „Оптимум Пловдив 1“ ЕООД (ЕИК 203120633), „Оптимум Пловдив 2“ ЕООД (ЕИК 203120291), „Оптимум Русе 1“ ЕООД (ЕИК 203120868), „Оптимум Русе 2“ ЕООД (ЕИК 203120665), „Оптимум София 1“ ЕООД (ЕИК 202499116), „Оптимум София 2“ ЕООД (ЕИК 202501282), „Оптимум София 3“ ЕООД (ЕИК 203120779), „Оптимум София 4“ ЕООД (ЕИК 203120925), „Оптимум София 5“ ЕООД (ЕИК 203120583), „Оптимум София 6“ ЕООД (ЕИК 203120311), „Оптимум София 7“ ЕООД (ЕИК 203120672), „Оптимум София 8“ ЕООД (ЕИК 203121079), „Оптимум Стара Загора 1“ ЕООД (ЕИК 203120932), „Оптимум Стара Загора 2“ ЕООД (ЕИК 203120544), Секюрити Оптимум ЕООД (ЕИК 201084455); „Фасилити оптимум строителство“ ЕООД (ЕИК 202392356);

ФОБ притежава пряко 50% и непряко 50% (чрез „Фасилити оптимум строителство“ ЕООД) от капитала на консорциум „Фасилити оптимум България“ АД- „Фасилити оптимум строителство“ ЕООД (Булстат 176743897);

ФОБ има непряко дялово участие (93,5%) чрез „Фасилити оптимум строителство“ ЕООД в консорциум „Фасилити оптимум строителство“ ЕООД – „Нексас“ ЕООД (Булстат 176736276).

С Решение № 210/23.02.2017 г. КЗК разреши Мундус да придобие едноличен контрол върху „Ей.Ес.Ес. - България“ ООД (**наричано по-долу за краткост ЕйСС**) с ЕИК: 175278515, и неговото дъщерно дружество „Ейч.Ер.Ес. – България“ ЕООД (**наричано по-долу за краткост ЕйЧРС**), с ЕИК 202459634. Към настоящия момент сделката по придобиването все още не е приключена и следователно тези дружества все още не са под контрола на Мундус.

3.1.2. „Вики Комфорт 2004“ ЕООД (**наричано по-долу за краткост Вики Комфорт**), вписано в ТР към АВп с ЕИК 103877183, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ж.к. „Владислав Варненчик“ ПЗ Метро, бул. „Цар Освободител“ № 269А, ет. 3.

Предмет на дейност: комунално-битови и строително-ремонтни услуги; промишлено и индустриално почистване; фасилити мениджмънт - управление и поддръжка на сгради.

От своя страна Вики Комфорт упражнява едноличен контрол върху „Ивет инвест 99“ ЕООД (ЕИК 202198967).

### **3.2. Предприятия, контролирани от лицата, упражняващи съвместен контрол върху Мундус**

**Емпаяър**, освен в Мундус, има капиталови участия и упражнява съвместен контрол заедно с другите съдружници/акционери (.....)\* в следните дружества: (.....)\*% дялово участие в „Мамут Ди Би“ ООД ( ЕИК 201643762) и (.....)\* % дялово участие в „Кремио“ ЕАД (ЕИК 203574123).

**КДЖК**, освен в Мундус, притежава мажоритарен дял в размер на 60 % от капитала на „Лидер груп 2016“ АД (ЕИК2041611985), който дял, съгласно разпоредбите на устава на дружеството, му дава право да упражнява самостоятелен контрол върху него. От своя страна „Лидер груп 2016“ АД чрез „Лидер инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 204006604 притежава непряко 100 % от капитала на „Лидер – 96“ ЕООД, с ЕИК 115018980. Регистрираният предмет на дейност на дружеството е производство на велосипеди; търговия с велосипеди и велосипедни части; търговска дейност от всякакъв вид; външнотърговска дейност; бартерни сделки; търговско посредничество и представителство в страната и в чужбина, както и всички други дейности, позволени от

закона. „Лидер груп 2016“ АД и „Лидер инвестмънт“ ЕООД са холдингови дружества, които не извършват самостоятелна стопанска дейност.

### **3.3. Придобивано предприятие**

**ВМА** не упражнява контрол върху дружества с регистрация в страната.

### **IV. Правна форма и цел на сделката**

#### *Правна форма*

Планираната сделка ще се осъществи по силата на договор за придобиване на всички дялове от регистрирания капитал на ВМА, сключен на (.....)\* между Мундус, в качеството му на купувач и „ВМ Финанс Груп“ АД, в качеството му на продавач.

Съгласно договора (.....)\*.

Условие за (.....)\*.

Договорът съдържа и (.....)\*.

#### *Цел на сделката*

По данни в уведомлението Мундус и контролиращите го дружества Емпауър и КДЖК целят чрез сделката да разширят присъствието си на българския пазар за предоставяне на комплексна фасилити мениджмънт услуга, като разширят и обогатят портфолиото от предлагани услуги. ВМА е специализирано в предоставянето на услуги по предварително инвестиционно консултиране, технически мениджмънт и инженерни услуги по изграждане и внедряване на ОВиК системи и системи за непрекъснато и аварийно токозахранване, които стават все по-важни при експлоатацията на всякакви видове сгради. Така Мундус ще предоставя на клиентите си освен услуги по почистване и поддръжка, така и услуги по повишаване на енергийната ефективност и оптимизация при експлоатацията на сградите. Това от своя страна ще доведе до значително повишаване удовлетвореността на клиентите на Мундус, а в резултат на инвестицията, ВМА ще има възможност да обнови използваното оборудване.

### **V. Становища от трети страни**

„Шерита-М“ ООД не изразява становище по поставените въпроси, а „Елтрак-България“ ЕООД, „Солиatron България“ ООД и „Евромаркет БРД“ ООД, посочват, че не оперират на пазарите, на които осъществява дейност ВМА.

„Атаро Клима“ ЕООД не изразява становище относно ефекта от сделката върху съответните пазари. Дружеството предоставя комплексни инженерни услуги по проектиране, доставка, монтаж, гаранционна и извънгаранционна техническа поддръжка на ОВиК, електрически и ВиК системи, както и на BMS системи. Тези услуги ги предлага обичайно в комплект, каквато е и практиката в сектора. Дружеството има обекти както на територията на страната, така и в Обединеното Кралство, Франция и Холандия.

„Булклима“ ЕООД осъществява внос и дистрибуция на съоръжения за климатизация, а дъщерното му дружество „Булклима Инженеринг“ ЕООД, считано от 2016 г., изпълнява комплексни обекти в частта ОВиК, както и тяхната гаранционна и извънгаранционна сервизна дейност. Услугите се предлагат както комплексно, така и поотделно в зависимост от предпочитанията на клиента на територията на цялата страна.

Според дружеството концентрацията цели подобряване на конкурентноспособността на участниците в концентрацията, чрез получаване на допълнителни възможности за опериране на съответните пазари. Предлагането на комплексни съпътстващи услуги дава възможност за предоставяне на нереално ниски

цени за някои услуги, както и високи за други. „Булклима“ ЕООД смята, че не е изгодно за крайния клиент, предприятията, предоставящи фасилити мениджмънт услуги, да се превръщат в доставчик на машини и съоръжения, защото така се заобикаля обичайното пазарно проучване и събиране на оферти. Фасилити дружествата трябва да извършват текуща профилактика и да са координатори между клиента и сервизите на доставчиците, като само по този начин клиентът е в състояние да се откаже от услугите на дадена фасилити фирма, без да рискува сервизното обслужване на закупената техника. Според компанията, поддръжката на машини и съоръжения е добре да се извършва в оторизиран сервиз на официален доставчик и партньор на производителя, където клиента при нужда ще може да намери оригинални резервни части и да получи компетентно обслужване. Официалният сервиз има интерес да поддържа доброто име на производителя, като за целта предлага решения, водещи до максимално удължено и пълноценно ползване на закупената техника, докато всеки друг сервизен екип би бил склонен да обяви ремонта за „невъзможен“ и да иска подмяна на съоръжението, с което ощетява неговия собственик.

От „Окин България“ ЕООД не е постъпило становище и отговор на поставените въпроси.

## **VI. Определяне на съответните пазари, на които оперират участниците в концентрацията. Пазари, върху които концентрацията ще окаже въздействие**

За да дефинира пазара в продуктов и географски аспект, Комисията се позовава на реално извършваната дейност на участниците в концентрацията и територията, на която те предлагат съответните стоки и/или услуги.

### **6.1. Дейности на участниците в концентрацията.**

#### **6.1.1. Групата на придобиващото контрол предприятие**

**Емпауър** е съвместен инвестиционен фонд (кооперация), създаден със средства по програмата JEREMIE, който чрез контролираните от него дружества осъществява следните дейности: разработка на програмни продукти и системи („МамутДиБи“ АД); производство и търговия с мляко, млечни продукти и продукти, имитиращи млечните продукти („Кремио“ АД).

**КДжК** е дружество със специална инвестиционна цел, фокусирано върху инвестиции на Балканите. КДжК, чрез непряко контролираното от него „Лидер 96“ ООД, извършва дейност по производство и търговия на велосипеди.

**Мундус** (съвместно контролирано от Емпауър и КДжК) е холдингово дружество, което чрез дъщерните си дружества „Фасилити Оптимум България“ ЕАД (ФОБ) и „Вики Комфорт 2004“ ЕООД (Вики Комфорт) предоставя услуги по почистване, поддръжка и ремонтни дейности на административни и други стопански сгради на територията на цялата страна. По-конкретно:

- услуги по почистване и съпътстващи дейности: ежедневно, основно и специализирано почистване на административни, жилищни и търговски сгради. Към горепосочените почистващи дейности, дружествата извършват и съпътстващи дейности, като доставка на санитарни консумативи; дезинсекция, дезинфекция и деритизация (контрол и мониторинг на различните видове помещения за наличие на вредители, насекоми и гризачи.), управление на отпадъци и събиране.

- цялостна поддръжка на сгради: дейности по ремонти на покривни пространства; дърводелски дейности; стъкларски, бояджийски работи, изолационни работи; поправка и поддръжане на всякакви настилки и облицовки, снегочистиране;

- профилактика и техническа поддръжка на машини и съоръжения, която включва планирана профилактика, сервиз и дребни ремонти, както и периодични

тестове на различни машини и съоръжения, като системи за аварийно хранване – UPS и дизел генератори; климатични инсталации, електрическо осветление, електрически табла за ниско и високо напрежение; отоплителни системи, асансьори и ескалатори;

**ФОБ** извършва и услуги, свързани с противопожарна защита (профилактика и поддръжка на пожароизвестителни и пожарогасителни системи; пожарогасители и аварийно осветление); строително-монтажни работи на имоти (проектиране на преустройство, модернизация и реконструкция на обекти, както и извършване на строително-монтажни работи в следните направления: архитектурно, конструктивно, електро, ВиК, ОВиК, СОТ, видеонаблюдение, ПИС, ПГС), одит и консултации (във връзка с проверка на общите експлоатационни качества на сграда, стратегическо планиране на поддръжката ѝ, консултации по обезпечаване на сигурност).

**Вики** предлага услуги и по озеленяване и поддръжане на зелени площи (вкл. проучване и проектиране на зелени площи, изграждане на зелени площи, поддръжане на зелени площи, доставка и поддръжане на интериорни растения, проектиране, изграждане и поддръжане на поливни системи, проектиране и изграждане на градинско осветление).

Както бе установено по-горе, Комисията с решение № 210/23.02.2017 г., одобри придобиването на ЕйСС (и неговото дъщерно дружество) от страна на Мундус. Въпреки, че сделката все още не е осъществена, КЗК ще анализира и това дружество предвид факта, че ЕйСС извършва дейност сходна на тази, която осъществява „ВМ Аутомейшън“ ЕООД

**ЕйСС** предлага услуги както самостоятелно, така и в пакети за задоволяване на всякакви инженерни потребности, или на потребности от цялостен фасилити мениджмънт в следните направления:

- цялостна и специализирана техническа поддръжка: поддръжка и ремонт на всякакви видове отоплителни, климатични и вентилационни инсталации, използвани в сградите, както и поддръжка и ремонт на ВиК инсталации, инсталации с охлаждащи агенти, в това число охладители, системи за директно изпаряване, VRV системи и сплит системи. ЕйСС осъществява поддръжка на газови инсталации, лъчево отопление, дизелови инсталации. ЕйСС извършва услуги по превантивна и корективна поддръжка на електрически инсталации на средно, слабо и изключително високо напрежение, в това число обслужва трансформатори, дизелови генератори и превключващи механизми, системи за осигуряване на непрекъснато електрическо хранване (UPS), инсталации с ниско напрежение (осветление, ключове за осветление, контакти). Извършва поддръжка на помпени инсталации, в това число на дренажни системи, циркулационни помпи и др. Също така извършва ремонтни и превантивни дейности по поддръжка на механични и автоматични затварящи устройства, в това число гаражни врати, антипаник врати и автоматични и механични заключващи устройства. В дейността си ЕйСС е подпомагано и от външни инженери с индивидуални CISCO сертификати и квалификация за монтаж и поддръжка на структурни мрежови системи.

- цялостна поддръжка: на административни, търговски и други сгради, в това число и услуги по почистване на малки площи, ежедневно и основно почистване на офиси, почистване на индустриални помещения, пране на килими, почистване на твърди подове, както и други процеси по хигиена на труда. Дружеството извършва и дейности по озеленяване и периодична поддръжка на зелени площи, включително торене и подхранване, периодичен контрол с пестициди, дейности по дезинфекция и дезинсекция, както и периодично снабдяване с офис консумативи и печатни материали.

- консултантски услуги: консултиране на клиенти с цел постигане на по-висока ефективност при експлоатацията на сгради, в това число чрез подобряване



управлението на собственост, техническо обслужване, повишаване на енергийната ефективност и оптимизация.

- инженерни услуги: решения за разработване на нови продукти (софтуер и хардуер), производствени линии, както и осигурява екипи за проектиране, изпълнение, внедряване и поддръжка на съоръженията. Дружеството извършва услуги по изграждане и поддръжка на Danger Management System и на системи за сигнално-охранителна техника. ЕйСС може да предложи индивидуални решения за всеки клиент, базирани на сходство в технологиите, иновации в разработването на продуктите и услугите, консолидиране на дейностите, диверсификация и пресичане на услугите.

- противопожарна сигурност: от първоначално проучване и проектиране, до изграждане на пожароизвестителни и пожарогасителни инсталации, окончателното им въвеждане в експлоатация и последващата им поддръжка. Също така ЕйСС извършва дейности по монтаж, поддръжка, изпитване и инспекция на системи за контрол на достъп и както и видеонаблюдение.

### **6.1.2. Дружество, върху което се придобива контрол**

**„ВМ Аутомейшън” ЕООД** предоставя услуги в следните направления:

- ОВиК системи: цялостен инженеринг и изпълнение на всякакви охладителни, вентилационни и климатични инсталации (“ОВиК”), включващ предварително инвестиционно консултиране, технически мениджмънт, изготвяне на инвестиционни, технически и работни проекти, доставка и инсталация на ОВиК инсталации, пуск и въвеждане в експлоатация, гаранционна поддръжка и ремонт на оборудването.

- системи за непрекъснато и аварийно токозахранване: цялостен инженеринг на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване за търговски, производствени и други видове сгради, включващ услуги по консултиране, доставка, монтаж, пускане в експлоатация, тестване и гаранционна поддръжка, както на системи за токозахранване чрез електро-генератори, така и на UPS системи.

## **6.2. Определяне на съответните пазари, на които оперират участниците в концентрацията.**

С оглед на реално осъществяваната дейност и в съответствие с практиката<sup>1</sup> на КЗК придобиващото контрол предприятие чрез ФОб и Вики Комфорт<sup>2</sup> оперира на пазара за предоставяне на комплексна услуга по фасилити мениджмънт. По отношение на придобиваното дружество, уведомятелят счита, че въпреки специфичната техническа дейност, която извършва ВМА, следва да бъде прието, че то също е участник на пазара за предоставяне на комплексна услуга по фасилити мениджмънт, тъй като всички извършвани от него дейности са насочени към оптимизация и повишаване ефективността в използването на различните видове сгради. Алтернативно, с оглед спецификата в дейността на ВМА, според уведомятеля би могло да се приеме, че дружеството оперира на пазарите за инженерингови услуги по проектиране, инсталиране и поддръжка на различни електрически системи.

В конкретния случай, КЗК приема, че „ВМ Аутомейшън“ ЕООД оперира най-общо на пазара на инженерингови услуги по проектиране, инсталиране и поддръжка на различни системи (електрически и механични), тъй като е специализирано в тази област и предоставя този вид услуги самостоятелно, а не в комплект с услуги по почистване и цялостна поддръжка на сгради. Също така, съгласно стратегическия план

<sup>1</sup> Решение № 76/04.02.2016 г. и Решение № 210/23.02.2017 г.

<sup>2</sup> В т.ч. и чрез ЕйСС (чийто дялове все още не са прехвърлени на Мундус)

за бъдещото развитие на ВМА<sup>3</sup>, след осъществяване на планираната концентрация, (.....)\*.

### Продуктов пазар

#### *Предоставяне на комплексна услуга по фасилити мениджмънт*

В предишно свое решение<sup>4</sup> по концентрации КЗК след анализ на търсенето и предлагането е възприела, че съответният продуктов пазар следва да бъде дефиниран като пазар за предоставяне на комплексни услуги по техническа поддръжка и почистване на различни обекти (фасилити мениджмънт), включващ основните видове дейности: почистване, поддръжка на сгради, техническа поддръжка на различни съоръжения и оборудване, ползвани при експлоатацията на сгради, като е възможно дефиниране на отделни сегменти съобразно различните услуги, предоставяни от предприятията, участващи на пазара.<sup>5</sup>

В конкретния случай КЗК няма основание да изменя възприета в практиката си дефиниция и определя продуктовият пазар като пазар за предоставяне на комплексна услуга по почистване и техническа поддръжка на различни сгради (фасилити мениджмънт), включващ следните обособени сегменти:

- почистване на различни видове сгради;
- поддръжка на различни видове сгради;
- техническа поддръжка на различните видове съоръжения и оборудване, използвани при експлоатацията на различни видове сгради.

#### *Пазар за инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддържане и ремонт на системи*

До момента КЗК в своята практика не е изследвала, нито е дефинирала отделен продуктов пазар за предоставяне на инженерни услуги по проектиране, инсталиране и поддръжка на системи. В свои решения ЕК е възприела, че съществува разделение между пазарите за предоставяне на услуги за инсталиране на електрическите, ВиК и климатични/вентилационни системи.<sup>6</sup> Правено е разграничение и между пазарите за предоставяне на инженерни услуги съгласно вида на инсталираните системи, като от една страна са разграничени електромеханични системи, представляващи интегрирани системи, целящи задоволяване на определени потребности на клиентите<sup>7</sup>, а от друга са посочени дейности по доставка и инсталиране на отделни системи, които са избрани от клиентите и инсталацията се провежда под неговите инструкции.<sup>8</sup> Също така е правено разграничение и съобразно вида на клиентите, за които са предвидени инженерните услуги.<sup>9</sup> При проучване на ЕК, проведено в Чехия, е установено, че клиентите разграничават инженерните услуги съобразно видовете системи, във връзка с които се предлагат услугите, като се прави разграничение между електрически системи, механични системи и климатични системи. От друга страна доставчиците на такива услуги са възприемали условията за доставка и работа като сравнително еднакви, независимо от типа система за инсталиране, но същевременно са потвърдили, че е трудно, но не и невъзможно предприятие, специализирано в определен тип инженерни

<sup>3</sup> Приложение № 4 (извадка от Стратегически план за развитие на ВМА – 2016-2018 г.)

<sup>4</sup> Решение № 76/04.02.16 г. - Мундус Сървисиз“ АД/„Фасилити Оптимум България”ЕАД и „Вики Комфорт 2004“ ЕООД,

<sup>5</sup> Решение № 76/04.02.2016 г. и Решение № 210/23.02.2017 г.

<sup>6</sup> Производство № М.5701 – Vinci/Cegelec, Производство №COMP/M.3004.

<sup>7</sup> Които включват подсегменти на системи за сигурност и за контрол на климата; охладителни системи и автоматизация.

<sup>8</sup> Производство №COMP/M.2447 – Fabricom/GTI.

<sup>9</sup> Производство М.5701 – VINCI /Cegelec

услуги, да започне да предоставя бързо инженерни услуги по отношение на друг вид системи.<sup>10</sup>

Според „Атаро Клима“ ЕООД, механичните системи (например вентилатори, автоматизирани клапи и др.) не са отделни системи, а се включват и се припокриват със системите по част отопление, вентилация и климатизация и по част електрическа.

В настоящия случай уведомявателят отбелязва, че дейността на ВМА се различава от всички изследвани от ЕК пазари, тъй като тази дейност не се ограничава с доставката и инсталирането на определен вид/видове системи, а дружеството извършва и предварително инвестиционно консултиране и технически мениджмънт, като се запознава както с условията за експлоатация на дадена сграда, така и с изискванията на клиента. Крайната цел на дейността му е постигане на оптимално и енергоефективно използване на дадена сграда, а не просто инсталирането на определен вид система, която е поръчана от клиента. В тази връзка „Мундус сървисиз“ АД обособява следните продуктови пазари, на които счита, че е активно придобиваното дружество:

- пазар за инженерингови услуги по проектиране, доставка, монтаж и пускане в експлоатация на охладителни, вентилационни и климатични системи;

- пазар за инженерингови услуги по проектиране, доставка, монтаж и пускане в експлоатация на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване, в които могат да бъдат обособени два сегмента: (i) сегмент за системи за аварийно енергозахранване на обекти; и (ii) UPS системи за аварийно енергозахранване на консуматори чувствителни към проблеми на енергозахранването;

- пазар за поддръжка и ремонт на охладителни, вентилационни и климатични системи;

- пазар за поддръжка и ремонт на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване.

Според уведомявателя дейността по поддръжка и ремонт на съответните системи следва да се считат за отделни продуктови пазари, тъй като въпреки че обикновено се извършват от едни и същи дружества, от гледна точка на ползвателите, те са незаместими.

В настоящия случай КЗК счита, че точната дефиниция на продуктивния пазар може да бъде оставена отворена, тъй като ефектът от планираната сделка е незначителен. Налице е незначително припокриване в дейността на участниците в концентрацията и пазарните дялове по описаните по-горе продуктови пазари на придобиваното предприятие са пренебрежимо малки.

### **6.3. Географски пазар**

В хода на производството се установи, че дружествата, които придобиващото предприятие контролира, предоставят услуги по фасилити мениджмънт на територията на цялата страна, като не се забелязва съсредоточаване на услуги в един град, или невъзможност за предоставяне на услуги в градове, разположени на територията на България. Допълнително тези дружества договарят предлагането на услугите въз основа на национални договори при спазване принципа за еднакви условия, независимо от разположението на обекта, където се извършва дейността.

ВМА извършва дейности по договори от сервизни центрове в София, Варна и Бургас, като покрива над 50 населени места в България във всички области, като поддържа част от клоновата мрежа на „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД, както и всички чилърни инсталации (22 бр.) на „Обединена Българска Банка“ АД, т.е. има клиенти във всички индустриални зони в страната.

---

<sup>10</sup> Производство COMP/M.6623 Vinci/EVT Business.

С оглед гореизложеното, КЗК определя географския обхват на съответните продуктови пазари като национален.

#### **6.4. Бариери за навлизане на съответните пазари**

В своята практика КЗК приема, че не съществуват трудно преодолими структурни, стратегически, правни или административни бариери, които да затрудняват в значителна степен или да предотвратяват навлизането на нови участници на пазара за предоставяне на комплексна услуга по техническа поддръжка и почистване на различни сгради (фасилити мениджмънт). Доставчиците, които предоставят както комплексни услуги по цялостна поддръжка, така и отделни услуги по почистване, по ремонтни дейности, или по техническа поддръжка само в едно направление, имат възможност за кратък период от време, както и без съществени инвестиции, да разширят портфолиото от предлагани услуги.

Предоставянето на инженерни услуги по проектиране и инсталация на електрически и механични системи за експлоатация на сгради изисква също инвестиции, поради спецификата на дейността, свързани главно с необходимата квалификация на персонала и съответното оборудване. Тези изводи се подкрепят и от получените становища на анкетираните дружества („Булклима“ ЕООД и „Атаро Клима“ ЕООД).

Въз основа на получената и анализирана информация, КЗК приема, че не са налице труднопреодолими бариери за навлизане на съответните пазари.

#### **6.5. Пазари, върху които концентрацията ще окаже въздействие**

Анализът на осъществяваните от участниците в концентрацията дейности, свързани с предоставяне на фасилити мениджмънт услугите и тези на инженерните услуги показва, че ФОБ и Вики Комфорт като част от комплексната фасилити мениджмънт услуга предлагат и комплексно техническо обслужване – поддръжка на електроинсталации, поддръжка на ВиК инсталации, поддръжка и поправка на ОВиК инсталации и на асансьорни уредби. ЕйСС както самостоятелно, така и като част от комплексната фасилити мениджмънт услуга също извършва дейност по техническа поддръжка (главно профилактика) и дребни ремонти на отоплителни, климатични и вентилационни инсталации. По данни на уведомятеля при тях не се изискват висока степен на технически познания и високо специализирано оборудване. Същата дейност извършва и ВМА, но този вид услуги представляват сравнително малка част спрямо общо предоставените от придобиваното дружество услуги. Дейността на ВМА е насочена главно към специализирана поддръжка и цялостна следгаранционна ремонтна дейност на специализирано индустриално климатично оборудване. Подобна, по данни на уведомятеля, е и ситуацията при аварийното и непрекъсваемо токозахранване. ЕйСС извършва профилактиката на UPS-и като част от общата поддръжка на сградни съоръжения (предимно малки UPS), докато ВМА предлага специализирана поддръжка и цялостна следгаранционна ремонтна дейност на всякакви видове UPS-и и електрогенератори.

Следователно налице е само частично припокриване между дейностите по техническа поддръжка (профилактика) и сервизна дейност на съоръжения и оборудване, предлагани от ВМА и ЕйСС, и дребни ремонти на ОВиК техника и системи за осигуряване на непрекъснато и аварийно токозахранване, а предоставяните от ФОБ и Вики Комфорт услуги по техническа поддръжка са пренебрежимо малки.

Предвид целта на сделката, а именно (.....)\* и с оглед анализ на цялостния ефект на планираната сделка, КЗК приема, че концентрацията ще окаже въздействие върху пазарите, на които оперират участниците в концентрацията.

#### **6.6. Анализ на конкурентната среда на пазарите, върху които концентрацията ще окаже въздействие. Пазарни дялове на участниците в концентрацията**

КЗК в своята практика е установила, че пазарът на фасилити мениджмънт услуги се развива с бързи темпове и няма съществени бариери за дружествата, специализиращи в предлагането на един вид услуга по почистване и поддръжка на сгради, да увеличат обхвата на предлаганите от тях услуги. Огромен потенциал за развитие на фасилити мениджмънт има в публичния сектор, където все по-голям брой държавни институции и държавни предприятия провеждат публични поръчки за наемане на външни изпълнители за извършване на дейности по почистване и поддръжка на сгради и съоръжения.

Пазарът се характеризира с присъствие на участници, част от които предоставят комплексна услуга, а други са специализирани в предлагането само на един вид услуги (основно почистване). Така например конкуренти на участниците в концентрацията по отношение на комплексната услуга по почистване и поддръжка са „ВНП Фасилити“ ЕООД, „Окин България“ ЕООД, „Лендмарк пропърти мениджмънт“ АД и др., а на услугата по почистване – „Василка“ ЕООД, „Шерита-М“ ООД, „Бонанза Бачорски“ ЕООД и др. Участници и основни конкуренти в дейността по специализирана поддръжка са „Магнум 7“ ЕООД – предоставя само техническа поддръжка, „Планекс Инвест“ ООД, ИСС Фасилити Сървисиз“ ЕООД, „Окин България“ ЕООД, „Билфингер Ейч Ес Джи Фасилити Мениджмънт“ ЕООД и др., като някои от тях предлагат тази услуга чрез подизпълнители. Дружеството „Юсис“ ООД, което първоначално е извършвало дейност по охрана, през последните две години започва да предлага услуги по фасилити мениджмънт, в т.ч. почистване и техническа поддръжка. По данни на уведомятеля „Юсис“ ООД обслужва голям брой клиенти в национален мащаб.

По отношение на пазара на инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддръжане и ремонт на системи би могъл да се направи сходен извод, предвид обстоятелството, че на този пазар като цяло също оперират голям брой конкуренти. Съгласно предоставената от уведомятеля информация, основни конкуренти на „ВМ Аутомейшън“ ЕООД при предлагането на инженерингови услуги по проектиране, доставка и монтаж на вентилационни и климатични системи и тяхната поддръжка и следгаранционен сервиз са (.....)\*. Част от посочените в уведомлението конкуренти предлагат целия спектър от услуги, а други извършват само техническо обслужване и следгаранционен сервиз на ОВиК системите – (.....)\* и др.

Сред основните конкуренти, специализирани в инженерните услуги по проектиране, доставка и монтаж на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване и тяхната поддръжка и следгаранционен сервиз са - (.....)\*. Основни конкуренти, осъществяващи само техническо обслужване и следгаранционен сервиз на този вид системи са: (.....)\*.

#### Пазарни дялове

##### *Предоставяне на комплексна услуга по фасилити мениджмънт*

С Решение № 210/23.02.17 г. КЗК е установила, че придобиващата група формира на пазара на фасилити мениджмънт дял от (.....)\*. Анализът на приходите, в т.ч. по сегменти показва, че голяма част от услугите, предоставяни от ЕйСС представляват специализирани услуги по техническа поддръжка на съоръжения и

оборудване. Дейността на „Фасилити Оптимум България“ ЕАД и „Вики Комфорт 2004“ ЕООД е насочена главно в почистването и цялостната поддръжка на сгради, а предоставяните от тях услуги по техническа поддръжка са пренебрежимо малки.

Въз основа на приетата от КЗК методология за изчисляване на пазарните дялове, пазарните позиции на основните конкуренти при предоставянето на комплексна услуга, са следните: - „ВНП Фасилити“ ЕООД с дял от (.....)\*, на „ИСС фасилити сървисиз“ ЕООД (.....)\*, на „Окин България“ ЕООД – (.....)\*, на „Фърст фасилити БГ“ ЕООД (.....)\*. В сегмента поддръжка: „Магnum 7“ ЕООД (.....)\*, „Веолия енерджи България“ ЕАД (.....)\*, „Билфингер Ейч Ес Джи Фасилити Мениджмънт“ ЕООД (.....)\*.

*Пазар за инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддръжане и ремонт на системи*

Уведомителят посочва, че не съществуват каквито и да е пазарни изследвания, или анализи, въз основа на които да е възможно да бъдат определени общ обем на всеки един от пазарите и техните пазарни дялове. Почти всички дружества, посочени като конкуренти на алтернативно посочените пазари, извършват разнообразна дейност в различни направления, като оборотите им, отразени в публично достъпните финансови отчети, включват всичките им приходи без да е възможно да се направи разграничение между приходите от различни видове дейности. Анкетираните в хода на проучването дружества, също посочват че не разполагат с данни за обема на продуктовете пазари, както и не биха могли да дадат дори и приблизителна оценка и за пазарните си дялове.

С оглед изпълнението на указанията на КЗК, ВМА представя изчисления, които се основават на информация, която дружеството има за развитието на отделните пазари в България. Тази методика се базира на вътрешни данни, които не са потвърдени от външни независими източници. Допълнително уведомителят пояснява, че българският пазар не е изолиран, а е част от общия европейския пазар за инженерингови услуги по проектиране, доставка и монтаж на охладителни, вентилационни и климатични системи и на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване. Като не малка част от доставките на услуги и стоки на българския пазар са следствие на директни преговори, осъществени между краен потребител и производител или дружества от други страни в общността, извършващи такива услуги.

ВМА, след извършен анализ и оценка на пазара за доставка на инженерингови услуги по проектиране, доставка и монтаж на охладителни, вентилационни и климатични системи през 2016 г., счита, че неговият обем е бил в размер между 142 220 000 и 308 750 000 лв. Тези стойности са изчислени въз основа на прилагане на следната методика: През 2016 г. ВМА е подало към клиенти оферти за доставка на такива услуги на обща стойност (.....)\*. Съгласно данните на ВМА тези оферти покриват между (.....)\* и (.....)\* от общия брой проекти за доставка и инсталация на ОВиК оборудване, които са започнали, или е планирано да започнат през 2016 г. Допълнително, съгласно експертното становище на ВМА, във връзка с подадените от него през 2016 г. оферти, съотношението на изпълнени проекти през 2016 г. и отложени/замразени проекти за следващи години е приблизително 50/50.

Също така следва да бъде взето предвид, че съгласно оценката на ВМА около 30% от пазара е в сивия сектор и не може да бъде отчетен. Наред с това няма препятствия крайни клиенти, строителни компании и/или инвеститори да получават такива услуги и продукти директно от дружества извън България, което е факт за няколко оферирани през 2016 г. проекта. Не на последно място уведомителят посочва, че големите водоохлаждащи агрегати и климатични камери представляват съществена инвестиция, поради което търсенето на такова оборудване не е постоянна величина и може да има значителни различия в приходите от доставка на такова оборудване през

отделните години. Въз основа на всички горепосочени условности, ВМА счита че е възможно обемът на пазара да е много по-голям от посочените стойности, но във всички случаи общите приходи от доставка на инженерни услуги по проектиране, доставка и монтаж на охладителни, вентилационни и климатични системи, реализирани през 2016 г., не са по-малко от посочената долна граница за обем на пазара от 142 000 000 лева.

Въз основа на горепосочената сума представляваща условен размер на обем на пазара, както и имайки предвид, че ВМА успява да спечели между (.....)\* от поръчките, за които е подало оферта, то по експертна оценка на ВМА пазарният му дял на пазара за доставка на инженерни услуги по проектиране, доставка и монтаж на охладителни, вентилационни и климатични системи е в размер (.....)\*, като в зависимост от общият обем на пазар, пазарният му дял може да е и (.....)\*.

Според ВМА обема на пазара за инженерингови услуги по проектиране, доставка, монтаж и пускане в експлоатация на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване през 2016 г. е в размер между 32 500 000 и 65 000 000 лв. Тези стойности са изчислени въз основа на прилагане на следната методика: През 2016 г. ВМА е подало към клиенти оферти за доставка на такива услуги на обща стойност от (.....)\*. Съгласно данните на ВМА то е успяло да установи контакт и да подаде оферти за между (.....)\* от започналите, или планирани да бъдат започнати през 2016 г. проекти за доставка и инсталиране на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване. Съгласно експертната оценка на ВМА във връзка с подадените от него през 2016 г. оферти, съотношението на изпълнени през 2016 г. и отложени/замразени за следващи години проекти е 50/50. ВМА счита, че освен официално обявените проекти за доставка и инсталиране на такова оборудване, около 30% от пазара е в сивия сектор, тоест доставките се извършват без официално да се обявяват. Следва да се има предвид, че големите трифазни UPS-и и дизел генератори представляват съществена инвестиция поради което търсенето на такова оборудване не е постоянна величина и съобразно нуждите на клиентите може да има значителни различия между отделните години. Също така следва да бъде взето предвид, че няма препятствия крайни клиенти, строителни компании и/или инвеститори да получават такива услуги и продукти директно от дружества извън България, което е факт за няколко оферирани през 2016 проекта. Въз основа на всички горепосочени условности, ВМА счита че е възможно обемът на пазара да е много по-голям от посочените стойности, но във всички случаи общите приходи от доставка на инженерни услуги по проектиране, доставка и монтаж на охладителни, вентилационни и климатични системи не са по-малки от минималното посочено ниво на пазар, а именно от 32 500 000 лева.

Въз основа на горепосочената сума, представляваща условен обема на пазара, както и имайки предвид, че ВМА успява да спечели между (.....)\* от поръчките, за които е подало оферта, то по експертна оценка на дружеството пазарният му дял на пазара за доставка на инженерингови услуги по проектиране, доставка, монтаж и пускане в експлоатация на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване е в размер около (.....)\*, като в зависимост от общият обем на пазара, пазарният му дял може да е и (.....)\*.

ВМА счита, че е невъзможно да бъде направено дори предположение за общия обем на пазара за поддръжка и ремонт на охладителни, вентилационни и климатични системи, както и на пазара за поддръжка и ремонт на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване, тъй като съгласно впечатленията на дружествата опериращи на тези пазари над 50% от участниците оперират в сивия сектор. Това прави невъзможно определянето дори и в широк диапазон на броя на дружествата, които извършват дейности на тези пазари, или на обема на общите им приходи. Както бе

посочено и в Уведомлението, няма никакви административни, или законови пречки за навлизането на нови участници на тези пазари, като са нужно единствено инвестиции, чиито размер варира в зависимост от спецификата на извършваната дейност. Все пак, с оглед на горепосочената методика за изчисляване на приблизителен обем на пазар, моля да имате предвид, че през 2016 г. ВМА е подало оферти за извършване на дейности по поддръжка и ремонт на охладителни, вентилационни и климатични системи в размер в общ размер на (.....)\* и оферти за извършване на дейности по поддръжка и ремонт на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване за (.....)\*, но повечето от тези оферти са насочени към настоящи клиенти или дългогодишни постоянни клиенти, които се свързват с дружеството само за ремонтни дейности.

С оглед тези особености на пазара за поддръжка и ремонт на охладителни, вентилационни и климатични системи, както и на пазара за поддръжка и ремонт на системи за аварийно и непрекъснато токозахранване, ВМА счита че е невъзможно да бъде изчислен дори и приблизителен обем на тези пазари, или да бъдат посочени пазарни дялове на участниците, но с оглед големият брой играчи на тези пазари, пазарният му дял със сигурност е много малък, в рамките на (.....)\*.

## **VI. Сума от общите обороти на предприятията-участници в концентрацията**

Сумата от общите обороти, реализирани през 2016 г. на територията на страната от обичайна дейност на участниците в концентрацията, изчислена в съответствие с изискванията на чл.25 от ЗЗК, е в размер на (.....)\* хил. лева в т.ч.:

- Емпауър – (.....)\* хил. лв.;
- КДжК Мениджмънт – (.....)\* хил. лв.;
- Придобивано предприятие (ВМА) – (.....)\* хил. лв.

По повод преценката за евентуално наличие на „общностно измерение“ на сделката по смисъла на Регламент на Съвета № 139/2004, предвид размера на реализираните от участниците в концентрацията обороти, Комисията установи, че не са сбъднати условията на чл. 1 от Регламента за наличие на „общностно измерение“, поради което се запазва собствената ѝ компетентност.

## **VII. ПРАВНИ ИЗВОДИ**

### **По чл. 22 от ЗЗК**

Съгласно чл. 22, ал. 1, т. 2 от ЗЗК, концентрация между предприятия е налице при настъпване на трайна промяна в контрола, когато едно или няколко лица, упражняващи вече контрол върху най-малко едно предприятие, придобият чрез покупка на ценни книжа, дялове или имущество, чрез договор или по друг начин пряк или косвен контрол върху други предприятия или части от тях. В този смисъл Комисията в своите решения приема, че всяка промяна в лицето или лицата, упражняващи решаващо влияние върху едно предприятие или част от него, води до промяна в структурата на предприятието и представлява концентрация между предприятия.

От своя страна „контролът“ по смисъла на чл.22 от ЗЗК представлява възможност за самостоятелно вземане на стратегически решения (при едноличен контрол) или за налагане на вето при вземане на такива решения (при съвместен контрол). Конкурентното право определя като стратегически решенията за избор на ръководни органи на дружеството, за приемане на бюджета, бизнес плана и инвестициите, тъй като чрез решаването на тези въпроси се формира търговската политика и конкурентното поведение на едно дружество.



В резултат от осъществяването на планираната сделка Мундус ще придобие (.....)\* на ВМА. Комисията приема това за достатъчно основание, че се придобива самостоятелен контрол, тъй като новият собственик ще може еднолично да определя търговското поведение на дружеството. Предвид обстоятелството, че Мундус е прекият купувач по сделката, то двете предприятия, които го контролират съвместно - Емпауър и КДжК, ще придобият непряк контрол върху ВМА. Преди осъществяването на операцията ВМА се е намирал под едноличния контрол на „ВМ Финанс Груп“ АД, а след финализиране на продажбата Мундус ще бъде носителът на този контрол. Следователно в резултат от сделката ще настъпи трайна промяна в лицето, което контролира придобиваното предприятие.

Предвид тези съображения, в случая е налице хипотезата на чл.22, ал.1, т.2 от ЗЗК и нотифицираната операция води до осъществяване на концентрация между предприятия.

#### **По чл. 24 от ЗЗК**

Съгласно чл. 24, ал. 1 от ЗЗК, предприятията са задължени да уведомят предварително Комисията за намерението си да осъществяват концентрация, когато сумата от общите обороти на всички предприятия-участници в концентрацията на територията на страната за предходната финансова година надхвърля 25 млн. лв. Законът въвежда допълнително кумулативно изискване с два алтернативни критерия, а именно оборотът на всяко едно от поне две от предприятията – участници в концентрацията, или оборотът на предприятието-цел, на територията на Република България през предходната финансова година да надхвърля 3 млн. лв.

Както бе установено по-горе, посочените кумулативни критерии в случая са изпълнени и за уведомятеля е възникнало задължение за предварително уведомяване на КЗК, което задължение е изпълнено.

#### **По чл.26 от ЗЗК**

Съгласно чл. 26, ал. 1 ЗЗК, Комисията разрешава концентрацията, ако тя не води до установяване или засилване на господстващо положение, което значително би попречило на ефективната конкуренция на съответния пазар. За да достигне до обоснован извод, че дадена сделка попада в обхвата на чл. 26, ал. 1 от ЗЗК, Комисията изследва пазарното положение на участниците в операцията преди и след осъществяването ѝ, както и други фактори, влияещи върху пазарната им позиция. Необходимо е оценката да бъде направена съобразно дейността, която дадено предприятие извършва на пазара и която е послужила за определянето на границите на съответния пазар.

В съответствие с Методиката за определяне положението на предприятията на съответния пазар<sup>11</sup>, Комисията е приела, че общ пазарен дял под 15% на предприятия-участници на съответния пазар (ако участниците са конкуренти) или 25% на всеки от съответните пазари, на които оперират предприятията (ако не са конкуренти) не е притеснителен и презюмира, че в тези случаи операцията няма потенциал да възпрепятства съществено конкуренцията.

Същевременно, ако пазарният дял на едно предприятие е под 40 % от съответния пазар, малко вероятно е същото да притежава господстващо положение. Наличието на конкуренти, които са в състояние да окажат натиск върху поведението на предприятието, също изключва вероятността под този праг да бъде установена господстваща позиция на пазара.

Анализът на Комисията установи, че групата на придобиващото предприятие е активна на пазара на предоставяне на комплексна услуга по фасилити мениджмънт, в която са включени различни дейности като почистване и поддръжка на различни

<sup>11</sup> Приета с Решение № 393/2009 г. на КЗК

видове сгради; техническа поддръжка на различните видове съоръжения и оборудване, използвани при експлоатацията на различни видове сгради. От своя страна придобиваното дружество „ВМ Аутомейшън“ ЕООД осъществява дейност на пазара на инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддържане и ремонт на системи.

Икономическият анализ констатира, че ФОБ и Вики Комфорт предлагат като част от комплексната фасилити мениджмънт услуга и услуги по техническа поддръжка, които обаче представляват незначителна част спрямо общо предоставяните от тях услуги. ЕйСС както самостоятелно, така и като част от комплексната фасилити мениджмънт услуга също извършва дейност по техническа поддръжка (главно профилактика) и дребни ремонти на отоплителни, климатични и вентилационни инсталации, както и профилактика на UPS-и като част от общата поддръжка на сградни съоръжения (предимно малки UPS). Същата дейност осъществява и придобиваното предприятие, но този вид услуги съставляват несъществена част от неговото портфолио, доколкото дейността му в тези сегменти е насочена главно към специализирана поддръжка и цялостна следгаранционна ремонтна дейност на специализирано индустриално климатично оборудване и на всякакви видове UPS-и и електрогенератори.

Във връзка с гореизложеното КЗК приема, че е налице частично припокриване между дейностите по техническа поддръжка (профилактика) и сервизна дейност на съоръжения и оборудване, предлагани от ВМА и ЕйСС, и дребни ремонти на ОВиК техника и системи за осигуряване на непрекъснато и аварийно токозахранване.

Предвид декларираната от уведоителя цел на сделката, а именно (.....)\* Комисията разгледа и анализира пазарите, на които са активни участниците в нотифицираната сделка. Придобиващата група предоставя комплексна услуга по фасилити мениджмънт, а обектът на придобиване е активен на дефинирания най-общо пазар на инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддържане и ремонт на системи.

Пазарният дял на придобиващата група на пазара на фасилити мениджмънт услуги през 2016 г. е [10-20] %. В своята практика<sup>12</sup> КЗК установи, че този пазар се характеризира със сериозен потенциал за развитие и голям брой активни участници. Част от предприятията предлагат цялостна комплексна услуга, а други са специализирани в предлагането на определен вид. На практика не съществуват сериозни пречки за доставчиците на услугите да преминават лесно и в други сегменти от съответния пазар, както и в различни локации, в зависимост от собствената пазарна стратегия за развитие и потребителското търсене. Условието за функциониране на пазара предполага възможност за конкурентните дружества в кратък срок и без значителни инвестиции да увеличат обема на предлаганите от тях услуги, с което да разширят дейността си и да засилят пазарното си присъствие. Разширяването на портфолиото на участниците на пазара е в интерес и на крайните потребители, предвид обогатяването на предлаганите услуги и очакваното оферирание на по-изгодни цени.

Пазарният дял през 2016 г. на придобиваното дружество „ВМ Аутомейшън“ ЕООД, както в отделните сегменти, така и спрямо общия обем предоставени инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддържане и ремонт на системи е [0-5] %<sup>13</sup>. Въз основа на информацията, предоставена от уведоителя, Комисията достига до извода, че пазарът на инженерни услуги по проектиране, инсталиране, поддържане и ремонт на системи също се характеризира с голям брой конкуренти, част от които предлагат целия спектър от услуги, а други са специализирани само в някои от тях. В същото време предприятията имат възможност да преминават от един сегмент на

<sup>12</sup> Решение №76/04.02.2016 г. на КЗК и Решение №210/23.02.2017 г. на КЗК

<sup>13</sup> т.6.6. Пазарни дялове от настоящото Решение

пазара в друг без да са ограничени от административни или законови пречки, а единствено от инвестициите, които следва да направят за обучение на персонал и оборудване.

В хода на проучването КЗК установи, че не съществуват и трудно преодолими бариери от икономически или правен характер за навлизането на нови или потенциални участници на анализирания пазари. Това е предпоставка за наличието на значителен брой конкурентни предприятия, които предлагат взаимозаменяеми услуги в национален обхват и към които потребителите могат да насочат своето търсене.

Следователно предвид характеристиката на пазарите, на които оперират участниците в концентрацията, техните пазарни позиции и незначително припокриване в дейността по текуща поддръжка на съоръжения и оборудване се налага извода, че концентрацията няма да доведе до съществени предимства или увеличаване на пазарното присъствие на придобиващата група при предлаганите от нея фасилити мениджмънт услуги, нито ще доведе до промяна в конкурентната среда на пазара на инженерни услуги в страната както в тяхната цялост, така и по сегменти.

С оглед на гореизложеното, Комисията не споделя изразените от „Булклима“ ЕООД опасения, че предприятията, предоставящи фасилити мениджмънт услуги се превръщат и в доставчик на машини и съоръжения, с което се заобикаля обичайното пазарно проучване и събиране на оферти, изгодни за клиентите. Не бяха представени и доказателства от дружеството относно изразеното му становище, че предлагането на комплексни съпътстващи услуги дава възможност за предоставяне на нереално ниски цени за някои услуги, както и високи за други.

Липсата на бариери за свободно навлизане на пазара, големият брой активни или потенциални конкуренти, както и възможността на клиентите за мобилност между доставчиците на услугите, изключва възможността за независимост на придобиващата група от своите конкуренти и клиенти.

Предвид горното, Комисията приема, че концентрацията няма потенциал да окаже негативно влияние върху конкурентната среда на анализирания пазари.

#### *Клауза за неконкуриране*

Договорът за придобиване на дялове съдържа клауза за неконкуриране, съгласно която (.....)\*.

Комисията приема, че клаузата е въведена с цел да бъдат защитени интересите на купувача, (.....)\*. Доколкото клаузата за неконкуриране е в приемлив срок ((.....)\*) и е въведена единствено с цел защита на интересите на купувача, Комисията счита, че тя е пряко свързана с осъществяването на концентрацията.

Предвид изложените съображения и въз основа на резултатите от извършената оценка Комисията счита, че оценяваната концентрация между предприятия не води до създаване или засилване на господстващо положение и следва да бъде разрешена при условията на чл. 26, ал. 1 от ЗЗК.

#### **По чл. 66, ал. 2 от ЗЗК**

В уведомлението е отправено искане за постановяване на незабавно изпълнение на решението на КЗК, с което се разрешава концентрацията между предприятия. Доколкото искането е направено от надлежно легитимирания страни (уведомителите), във формата, предписана в закона, и се отнася до посочен в чл. 66, ал. 2 от ЗЗК акт (решение по чл. 82, ал. 3, т. 2 от ЗЗК), Комисията смята, че то следва да бъде уважено.

Въз основа на направения анализ и на основание чл. 60, ал. 1, т. 14, във връзка с чл. 82, ал. 3, т. 2, чл. 26, ал.1, чл. 22, ал.1, т.2 и чл. 66, ал. 2 от ЗЗК, Комисията за защита на конкуренцията

**РЕШИ:**

1. РАЗРЕШАВА концентрацията между предприятия, която ще се осъществи чрез придобиване от „ЕМПАУЪР Кепитал фонд Кооператив“ У.А., Нидерландия (№ 61073350) и „Кей Джей Кей Мениджмънт“ С.А., Люксембург (№ В-156627) посредством „Мундус Сървисиз“ АД (ЕИК 203855825) на контрол върху „ВМ аутомейшън“ ЕООД (ЕИК 175186566).

2. Постановява незабавно изпълнение на решението по т.1.

За издаване на разрешението по чл.26 от ЗЗК, на основание чл.1, т.4 от Тарифата за таксите<sup>14</sup>, които се събират от Комисията за защита на конкуренцията по ЗЗК, ЗОП и ЗК, уведомятелът следва да заплати такса в размер на (.....)\* лв.

На основание чл.64, ал.1 от ЗЗК решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок, който започва да тече от съобщаването по реда на АПК, а за третите лица- от публикуването му в електронния регистър на КЗК.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

.....  
Юлия Ненкова

**ЗАМ. - ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

.....  
Димитър Кюмюрджиев

**ЧЛЕНОВЕ:**

.....  
Анна Янева

.....  
Георгица Стоянова

.....  
Красимир Витанов

.....  
Красимир Зафиров

.....  
Пламен Киров

<sup>14</sup> Обн. ДВ. бр.95 от 14 Август 1998г., изм. ДВ. бр.93 от 19 Октомври 2004г., изм. ДВ. бр.54 от 4 Юли 2006г.