

החלטה לפי סעיף 14 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 בדבר מתן אישור

לפטור מהסדר כובל בין מלונות דן בע"מ לבין מנו הולידייס בע"מ

פתח דבר

מונחת בפניי בקשה למתן פטור לפי סעיף 14 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (להלן החוק) להסדר כובל שהצדדים לו הם מלונות דן בע"מ (להלן דן) ומנו הולידייס בע"מ (להלן מנו). עניינו של ההסדר בהסכם לתפעול ולניהול מלון הממוקם ברחוב הנרייטה סולד 111 בחיפה אשר נקרא בעבר מלון קראון פלאזה חיפה (להלן פלאזה).

לאחר שבחנתי את ההסדר ואת הכבילות המצויות בו, כמו גם את השפעתם האפשרית על התחרות בשווקים הרלוונטיים, ולאחר שנועצתי בוועדה לפטורים ומיזוגים, שוכנעתי כי הכבילות אינן פוגעות פגיעה משמעותית בתחרות בשוק, כי עיקרו של ההסדר אינו בהפחתת התחרות או במניעתה, וכי אין בו כבילות שאינן נחוצות למימוש עיקרו. מטעמים אלה ראוי ההסדר לפטור לפי סעיף 14 לחוק, בשל הנימוקים שיפורטו להלן.

1. ההסדר והצדדים לו

הצדדים להסדר

דן היא חברה ציבורית בשליטה של משפחת פדרמן (71.08%), חברות בנות בשליטה מלאה של דן (15.71%) והציבור (7.88%). עיקר עיסוקה של דן בתחום ההחזקה, הניהול וההפעלה של בתי מלון בפריסה ארצית וכן של בית מלון שבהודו. בנוסף החברה עוסקת בהחזקה וניהול של נדל"ן מסחרי ונדל"ן למגורים, בניהול והפעלה של טרקלינים עסקיים בנמל התעופה בן גוריון, שירות הסעדה לארגונים מוסדיים, הפעלת בתי ספר ללימוד מקצועות המלונאות והקולינריה ובהפעלת מוקדי שירות טלפוני בתחום התיירות.

מנו היא חברה פרטית בבעלות מר משה מנו. מלבד מנו בבעלות מר מנו חברות נוספות. הקבוצה עוסקת בעיקר בפעילות בתחום הספנות ובנוסף פועלת בתחומי נדלן מסחרי ומניב ובענף המלונאות באמצעות החזקה במספר בתי מלון בעולם ובמלון פלאזה נשוא ההסכם.

ההסדר והכבילות המצויות בו

במסגרת ההסכם בין דן למנו, דן תנהל ותתפעל את הפלאזה למשך 5 שנים כאשר לאחר מכן ישנה אופציה לשני הצדדים להאריך את החוזה לעוד שתי תקופות של חמש שנים כל אחת. במסגרת ההסכם נקבע כי דן תהיה זכאית לדמי ניהול כנגזרת ממחזור המכירות של המלון וכן לדמי תמרוץ שיחושבו כנגזרת מרווחי המלון. במסגרת ההסכם, דן היא האחראית על ניהול ותפעול המלון ובין היתר קובעת גם את המחירים במלון.

2. השפעת ההסדר על התחרות

ההסדר הכובל שלפניי נובע מכך שדן מחזיקה בחיפה שני מלונות בבעלותה: מלון דן כרמל ומלון דן פנורמה בעוד שמנו כאמור מחזיקה בפלאזה. מבדיקת הרשות עולה כי למנו אין הידע הדרוש לניהול ותפעול מלונות ובעבר היא השכירה את הפלאזה למלונות אפריקה ישראל בע"מ. במסגרת ההסכם הנוכחי דן תתפעל עבור מנו, גורם שאינו מיומן בתפעול מלונות, את מלון הפלאזה. משכך, נראה כי עיקרו של ההסכם מושא בקשת הפטור אינו בהפחתת התחרות או במניעתה אלא נועד לסייע למנו בניהול ובתפעול המלון שבבעלותה.

עם זאת, לאור אחזקתה של דן בשני מלונות נוספים בעיר חיפה עולה החשש כי ההסדר עלול להגביל את התחרות בחלק ניכר מהשוק או לפגוע פגיעה של ממש בתחרות בשוק. ענף המלונאות בישראל הוא בעל היבטים גיאוגרפיים, שכן תהליך בחירת המלון מושפע מבחירת אזור החופשה. למרות גודלה, בארץ ישנם אזורים גיאוגרפיים הנבדלים במזג האוויר, גישה לים, אופי האזור (עירוני, כפרי), אתרים היסטוריים ודתיים ועוד. משום כך בחנה רשות התחרות את רמת התחרות באזור הגיאוגרפי הרלבנטי. התיירות בחיפה משלבת תיירות נכנסת דתית, תיירות מקומית בעיקר בסופי שבוע וכן מעט תיירות עסקית.

מלבד המלונות הקשורים לצדדים להסדר, בחיפה ישנם מספר בתי מלון נוספים של רשתות מתחרות הממוצבים בדירוג של 4-5 כוכבים, כגון: פתאל, קראון פלאזה, גולדן קראון ורשת מלונות אטלס. מלונות דן כרמל ודן פנורמה הם המלונות הגדולים בחיפה מבחינת מספר חדרים ובכל אחד מהם יש יותר מ-200 חדרי מלון (227 ו-266 בהתאמה) כאשר מלון הפלאזה מכיל 100 חדרים כך שבסך הכל בעקבות ההסכם דן תפעיל ותנהל קרוב ל-600 חדרי מלון. משכך, ההסדר נוגע לחלק משמעותי מחדרי המלון הרלוונטיים בחיפה. יתר על כן, שלושת המלונות המדוברים – דן כרמל, דן פנורמה

ופלאזה – מצויים בסמיכות גיאוגרפית רבה במרכז הכרמל. עם זאת, בדיקת הרשות העלתה כי בעתיד הקרוב (מספר חודשים) אמורים להיפתח בעיר חיפה שני מלונות חדשים אשר יכילו כ-450 חדרים וימוצבו כמלונות 4-5 כוכבים גם כן. פתיחת שני מלונות אלה צפויה להביא לכך שנתח השוק המצרפי של דן יצטמצם. בנוסף, נתונים שהובאו בפני מלמדים שאחוז התפוסה של בתי המלון נמוך יחסית למקומות תיירות כגון תל אביב, אילת, ים המלח וירושלים. לפיכך שוכנעתי כי ההסדר אינו צפוי לפגוע פגיעה משמעותית בתחרות בשוק.

3. סוף דבר

לאחר שנועצתי עם הוועדה לפטורים ולמיזוגים, ראיתי לנכון להשתמש בסמכות הנתונה לי בסעיף 14 לחוק ולהעניק את הפטור המבוקש לתקופה של חמש שנים, קרי עד יום 12.5.2026. החלטתי זו נתונה לערר בפני בית הדין לתחרות על ידי איגוד עסקי, ארגון צרכנים או כל אדם העלול להיפגע מההסדר הכובל עליו ניתן הפטור, בהתאם לסעיף 15(א) לחוק.

מיכל הלפרין
הממונה על התחרות

ירושלים, א' סיון, תשפ"א

12 מאי, 2021