



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DDF2-411/4/02/AI

Warszawa, dn. 2002.04.12

DECYZJA nr DDF-23/2002

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez spółkę Bonifraterska Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie bezpośredniej kontroli nad spółką Belvedere-Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

UZASADNIENIE

W dniu 13 lutego 2002 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej organem antymonopolowym, wszczął na podstawie art. 44 ust. 1 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319 ze zm.), zwanej dalej ustawą, postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji polegającej na przejęciu przez Bonifraterska Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej Bonifraterska, bezpośredniej kontroli nad spółką Belvedere-Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej Belvedere-Centrum. Przejęcie kontroli przez spółkę Bonifraterska nad Belvedere-Centrum nastąpi w wyniku nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

Z przekazanych przez spółkę Bonifraterska informacji wynika, że łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji przekroczył 50 mln euro. Wobec spełnienia przesłanek art. 12 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy na przedsiębiorcy przejmującym kontrolę nad Belvedere-Centrum spoczywał obowiązek zgłoszenia organowi antymonopolowemu zamiaru przedmiotowej koncentracji.

Bonifraterska została utworzona w listopadzie 2001 r., przedmiot jej działania obejmuje prowadzenie działalności budowlanej oraz obsługę nieruchomości. Spółka należy do austriackiej grupy Immoconsult Leasinggesellschaft mbH, która prowadzi działalność inwestycyjną, finansową i developerską na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowej. W Polsce grupa obecna jest za pośrednictwem spółki GVA Immoconsult Polska Sp. z o.o., prowadzącej działalność w zakresie obsługi nieruchomości oraz doradztwa na rynku nieruchomości.

Belvedere-Centrum nie prowadzi działalności, została utworzona w celu realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Warszawie, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki. Belvedere-Centrum należy do grupy POL-MOT Holding S.A. prowadzącej działalność na terenie Polski m.in. w zakresie produkcji maszyn i urządzeń rolniczych, sprzedaży samochodów, produkcji i sprzedaży części samochodowych, budownictwa, kupna, sprzedaży i wynajmu nieruchomości.

Zgodnie z informacjami zawartymi w zgłoszeniu celem planowanej koncentracji jest wybudowanie budynku biurowego pod wynajem na nieruchomości będącej w użytkowaniu

wieczystym przejmowanej spółki. Planowana inwestycja jest pierwszą inwestycją grupy Immoconsult Leasinggesellschaft mbH na rynku nieruchomości w Polsce.

Organ antymonopolowy ustalił i zważył, co następuje:

Przedmiotowa koncentracja polegać będzie na przejęciu przez spółkę Bonifraterska bezpośredniej kontroli nad spółką Belvedere-Centrum w trybie art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców w trybie ww. przepisów dokonuje przedsiębiorca przejmujący kontrolę, który jest jedyną stroną postępowania stosownie do art. 94 ust. 1 w związku z art. 94 ust. 2 ustawy. W rozpatrywanym zamiarze koncentracji obowiązek zgłoszenia spoczywał na spółce Bonifraterska.

Zgodnie z art. 17 ustawy Prezes Urzędu w drodze decyzji wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której nie powstanie lub nie umocni się pozycja dominująca na rynku i wskutek czego konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona. Ocena oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga określenia rynków właściwych zarówno w aspekcie produktowym, jak i geograficznym, na które koncentracja wywiera wpływ.

Rynkiem właściwym produktowo dla rozpatrywanej koncentracji jest rynek wynajmu powierzchni biurowych. Rynkiem właściwym geograficznie jest obszar Warszawy. Jak wynika z informacji zawartych w zgłoszeniu bezpośredni uczestnicy koncentracji oraz grupy kapitałowe, do których należą, prowadzą działalność na wspólnym rynku geograficznym ale rozłącznych rynkach produktowych, wobec czego w wyniku planowanej koncentracji nie powstanie, ani nie umocni się pozycja dominująca spółki Bonifraterska na warszawskim rynku wynajmu powierzchni biurowych. Stąd orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 78 ustawy od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do sądu antymonopolowego - za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
DYREKTOR

Departamentu Instytucji Finansowych,
Usług i Rolnictwa
Marek Wojtkiewicz

Otrzymuje:

Bonifraterska Development Sp. z o.o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

za pośrednictwem:

Pana Przemysława Grabowskiego
Kancelaria Weil Gotshal & Manges, LLP
Spółka Komandytowa
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa