



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DOK-1/421/51/04/HS

Warszawa, dn.15 grudnia 2004 r.

**D E C Y Z J A Nr DOK - 127/2004**

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. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Stellar Europe Holdings S.A. z siedzibą w Strassen (Luksemburg), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyraża zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Stellar Europe Holdings S.A. kontroli nad NCC Wola Gate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

**U Z A S A D N I E N I E**

W dniu 29 września 2004 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu przez Stellar Europe Holdings S.A. z siedzibą w Strassen, zwaną dalej Stellar S.A., kontroli nad NCC Wola Gate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej Wola Gate Sp. z o.o. W związku z tym, iż:

- spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające zgłoszenie koncentracji, bowiem łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekroczył 50 mln euro, tj. kwotę określoną w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), zwanej dalej ustawą,
  - przejęcie kontroli nad innym przedsiębiorcą jest jednym ze sposobów koncentracji określonym w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy,
  - w przedmiotowej sprawie nie występuje żadna okoliczność z katalogu przesłanek egzoneracyjnych, wymienionych w art. 13 ustawy, powodująca odstąpienie od obowiązku zgłoszenia koncentracji,
- Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej organem antymonopolowym, wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, o czym powiadomił stronę w piśmie z dnia 15 października 2004 r.

**W trakcie postępowania organ antymonopolowy ustalił, co następuje.**

***Przyczyny i opis transakcji.***

Planowana transakcja będzie polegała na nabyciu przez Stellar S.A. 100% udziałów Wola Gate Sp z o.o. uprawniających do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Udziałowców Wola Gate Sp. z o.o.

Stellar S.A. należy do międzynarodowej Grupy kapitałowej kontrolowanej przez osoby fizyczne (Państwo Lars Jonsson, Laurie McDonald Jonsson, Stanley B. McDonald), która prowadzi działalność inwestycyjną. Grupa ta, obecna na terytorium Europy Zachodniej i USA, planuje rozszerzenie działalności inwestycyjnej w Europie Środkowej, angażując posiadane środki w Polsce, Czechach oraz na Węgrzech, gdzie istnieją perspektywy budownictwa biurowego.

### ***Uczestnicy koncentracji.***

**I. Stellar S.A.**, aktywny uczestnik niniejszej koncentracji, jest spółką holdingową należącą do Grupy Stellar. Przedmiotem działalności tej Grupy jest inwestowanie w nieruchomości, nowe technologie, w tym urządzenia do zarządzania energią, których zadaniem jest optymalizacja wykorzystania energii w handlu i przemyśle.

Grupa Stellar nie przekroczyła **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]** udziału na żadnym rynku, na którym prowadzi działalność. Grupa Stellar nie jest obecna na rynku polskim.

**II. Wola Gate Sp. z o.o.**, pasywny uczestnik rozpatrywanej koncentracji, należąca do działającej na globalnym rynku budowlanym Grupy NCC, została powołana wyłącznie do wzniesienia i eksploatacji budynku biurowego wznoszonego w centrum Warszawy. W związku z tym, że Wola Gate Sp. z o.o. nie rozpoczęła jeszcze realizacji budowy biurowca (wykonane zostały jedynie prace architektoniczne), a rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest na drugi kwartał 2005 r., na obecnym etapie można mówić tylko o potencjalnych:

- konkurentach dla tej Spółki, którymi są: Skanska, AIG/Lincoln Sp. z o.o., Apollo-Rida Poland Sp. z o.o., GTC S.A., Ghelmaco Poland Sp. z o.o., Hines Polska, Chelvertn Int. Sp. z o.o., Hochtief Polska Sp. z o.o., Golub Sp. z o.o., ING Real Esteta Sp. z o.o.,

- dostawcach, którymi mogą być firmy budowlane (m.in. PORR Polska S.A. Strabag Polska Sp. z o.o., Icopal Poland Sp. z o.o., Polska Sp. z o.o., Hochtief Polska Sp. z o.o.).

### **Organ antymonopolowy zważył, co następuje:**

#### ***Rynki, na które koncentracja wywiera wpływ.***

W myśl art. 4 pkt 8 ustawy, przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za ich substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. A zatem rynek ten wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

Mając na uwadze powyższą definicję oraz kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja ma wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 37, poz. 334), organ antymonopolowy uznał, iż:

- a) Przedmiotowa koncentracja nie wywrze wpływu na rynek w **układzie horyzontalnym**, brak jest bowiem rynków wspólnych dla podmiotów biorących w niej udział.
- b) Niniejsza koncentracja nie wywrze także wpływu na żaden rynek właściwy w **układzie wertykalnym**, bowiem uczestnicy koncentracji nie prowadzą działalności na rynkach będących rynkami poprzedniego, bądź następnego szczebla obrotu.
- c) Rozpatrywana koncentracja nie wywrze także wpływu na żaden rynek w **układzie konglomeratowym**, gdyż uczestnicy koncentracji nie posiadają udziałów większych niż 40% w jakimkolwiek rynku właściwym.

### **Ocena skutków koncentracji.**

Przepis art. 17 ustawy stanowi, iż Prezes Urzędu, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Analiza skutków niniejszej koncentracji nie wykazała zagrożeń dla rynku płynących z przejścia przez Stellar S.A. kontroli nad Wola Gate Sp. z o.o. Organ antymonopolowy uznając za zasadne wyrażenie zgody na dokonanie przedmiotowej koncentracji, wziął pod uwagę w szczególności następujące przesłanki:

- brak jest rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym czy konglomeratowym;
- niniejsza koncentracja spowoduje jedynie zmianę właściciela Wola Gate Sp. z o.o. i nie przełoży się na wzrost jego siły rynkowej. Spółka ta będzie nadal działała w takim samym otoczeniu rynkowym.

Reasumując, należy stwierdzić, iż planowana koncentracja spełnia przesłanki określone w art. 17 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy w związku z art. 479<sup>28</sup> K.p.c. od niniejszej decyzji stronie przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia.

*Z upoważnienia*  
*Prezesa Urzędu Ochrony*  
*Konkurencji i Konsumentów*  
DYREKTOR

Departamentu Ochrony Konkurencji  
Piotr Mück

#### Otrzymują:

Pan Jacek Jachowicz  
Pan Jakub Gubański  
Pani Barbara Jasińska  
*Pełnomocnicy NCC Wola Gate Sp. z o.o.*  
White & Case W. Daniłowicz, W. Jurcewicz i Wspólnicy  
Kancelaria Prawna Spółka komandytowa  
ul. Marszałkowska 142  
00-061 Warszawa