

**PREZES URZĘDU
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071) 344 65 87, (071) 34 05 920, fax (071) 34 05 922
E-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

Wrocław, 12.07.2001 r.

RWR 57-s-1/2000/AG/

Decyzja DL WR 17/2001

Na podstawie art. 104 kpa i art. 9 w związku z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2000 r. Nr 122, poz. 1319), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i konsumentów, po rozpoznaniu sprawy wszczętej na wniosek „INWESTPROJEKT” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Gwiazdzista 59/61, przeciwko Gminie Milicz **uznaje się zachowanie Gminy** polegające na wypowiedzeniu umowy dzierżawy gruntu i zastąpieniu tej umowy nową umową, w której narzucona została stawka opłaty za dzierżawę 5-krotnie wyższa, niż w umowie poprzedniej **za praktykę ograniczającą konkurencję i nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

UZASADNIENIE

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu wpłynął wniosek „INWESTPROJEKT” Sp. z o.o. we Wrocławiu, zwanego dalej Inwestprojekt, o wszczęcie postępowania administracyjnego przeciwko Gminie Milicz, zwanej dalej Gminą.

1. We wniosku z dnia 3.11.2001 r. Inwestprojekt postawił zarzut, iż Gmina stosuje praktykę ograniczającą konkurencję, polegającą na wprowadzeniu podwyżki stawki czynszu dzierżawnego, niewspółmiernej do ponoszonych kosztów.

W uzasadnieniu wnioskodawca podał, iż od 30 lat dzierżawi grunt w Ośrodku Wypoczynku Świątecznego w Miliczu, na którym zbudowano 7 domków kempingowych. Czynsz za dzierżawę gruntu regulowany był na podstawie uzgodnionej stawki powiększanej corocznie o wskaźnik inflacji. W 2000 roku Gmina bez uzasadnienia podniosła stawkę czynszu o 500%, co zdaniem

wnioskodawcy nie ma uzasadnienia w ponoszonych przez uczestnika kosztach i jest nadużyciem przez niego pozycji dominującej na rynku.

Dowód: karty 1-3.

2. W związku z powyższym, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu pismem z dnia 11.12.2000 r. **wszczał antymonopolowe postępowanie administracyjne** przeciwko Gminie Milicz w sprawie naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (jt. Dz.U. z 1999 r. nr 52 poz. 547 z późn. zm.) poprzez wprowadzenie nieuzasadnionej podwyżki opłat za dzierżawę gruntu.

Dowód: karta 26.

3. W odpowiedzi na stawiane zarzuty, Gmina wyjaśniła, że przedmiotowe podwyższenie czynszu dzierżawnego wynika stąd, iż umowny czynsz zwiększany o wskaźnik inflacji nie zapewnia pokrycia kosztów utrzymania Ośrodka Wypoczynku Świątecznego, zwłaszcza, iż przeprowadzono remont basenu i innych urządzeń rekreacyjno-sportowych, zbudowano zjeżdżalnię i brodziki dla dzieci, a także planuje się budowę przyłącza kanalizacyjnego oraz dalszą rozbudowę Ośrodka.

Dowód: karta 87.

4. Z dniem 1 kwietnia 2001 r. weszła w życie, uchwalona dnia 15 grudnia 2000 r. ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2000 r. Nr 122, poz. 1319). Zgodnie z dyspozycją art. 84 ust. 3 w związku z art. 113 tej ustawy postawiony Gminie zarzut został zakwalifikowany jako naruszenie 8 ust. 2 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

Przeprowadzone przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie następującego stanu faktycznego:

1. Spółka „INWESTPROJEKT” została utworzona 29.10.1991 r. z przekształcenia Zakładu Usług Inwestycyjnych Inwestprojekt, który funkcjonował w ramach Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Przedmiotem działalności spółki m.in. jest świadczenie usług w zakresie:

- pozyskiwania i przygotowania gruntów pod realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego,
- opracowania dokumentacji projektowej i kosztorysowej, analiz, ekspertyz i opinii w procesie inwestycyjnym,
- wykonawstwa robót uzbudowania terenu i robót budowlanych.

Dowód: karty 98-99, 114-115.

2. Spółka przejęła na własność 7 domków kempingowych usytuowanych w Miliczu na obszarze, z którego w roku 1995 wyodrębniono Ośrodek Wypoczynku Świątecznego, wybudowanych jeszcze w roku 1973 w ramach budowy Międzyzakładowego Zespołu Domków Campingowych, których inwestorem był wówczas Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowych, z przeznaczeniem na cele socjalne dla pracowników ZUI Inwestprojekt i ich rodzin.

Dowód: karty 30, 96, 106-113.

3. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 1996 Nr 13, poz. 74), zaspokajanie potrzeb zbiorowych wspólnoty w zakresie kultury fizycznej, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych należy do zadań własnych gminy. Gmina Milicz zadanie to realizuje za pośrednictwem Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Miliczu, zwanego dalej Ośrodkiem. Ośrodek jest zakładem budżetowym, który na mocy decyzji Zarządu Miejskiego w Miliczu z dnia 13.06.1995 r. otrzymał od Gminy w trwałe zarząd tereny, na których znajdowały się domki kempingowe Inwestprojektu, z przeznaczeniem na działalność rekreacyjną. Ceny usług świadczonych przez Ośrodek ustala kierownik Ośrodka, a zatwierdza Zarząd Miejski. Przedmiotem statutowym działania Ośrodka jest m.in.:

- zapewnienie prawidłowej eksploatacji obiektów wypoczynkowych i rekreacyjnych,
- zagospodarowanie w urządzenia sportowe i rekreacyjne terenów oraz miejsc na ten cel wydzielonych przez Zarząd Miejski,
- udostępnianie obiektów dla organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych,
- prowadzenie wypożyczalni sprzętu sportowego i turystycznego,
- prowadzenie campingów i pól biwakowych oraz parkingów.

Ośrodek zajmuje obszar o powierzchni 105.160 m², z czego wdzierżawia 1.867 m² innym podmiotom. Wdzierżawiany obszar stanowi 1,77 % całkowitej powierzchni Ośrodka.

Dowód: karty 117-125, 148, 180.

4. W dniu 25.03.1996 r. pomiędzy Ośrodkiem a Inwestprojektem została zawarta umowa na dzierżawę terenu zabudowanego o powierzchni 218 m², na którym usytuowanych jest 7 domków kempingowych. Ustalono stawkę czynszu dzierżawnego w wysokości 0,60 zł/m² miesięcznie, która zgodnie z zapisami umownymi miała co roku ulegać podwyższeniu o wskaźnik inflacji przyjęty na dany rok.

Dowód: karty 5-7.

5. Ustalona na poziomie 0,60 zł/ m² stawka, nie ulegając żadnym podwyżkom, obowiązywała do 4 stycznia 1999 r. kiedy aneksem do umowy z dnia

25.03.1996 r. wprowadzono nową, zwiększoną o 10% stawkę dzierżawy, w wysokości 0,86 zł/m² miesięcznie.

Dowód: karta 8.

6. Pismem z dnia 27.12.1999 r., powołując się na §7 umowy z dnia 25.03.1996 r., Ośrodek wypowiedział wszystkie zawarte w tejże umowie warunki dzierżawy, a następnie przedstawił do podpisu nowy tekst umowy dzierżawy (mającej obowiązywać od 1.04.2000 r.), w której miesięczną odpłatność za teren dzierżawiony określił w wysokości 4,02 zł/m².

Dowód: karty 9-12.

7. Inwestprojekt nową umowę podpisał, jednakże zwrócił się do Zarządu Miasta i do kierownictwa Ośrodka z szeregiem pism, w których proponował zmianę stawki czynszu w drodze negocjacji i w oparciu o odpowiednie kalkulacje, których mu nie przedstawiono, przedstawiając swój projekt umowy, w której stawka czynszu dzierżawnego określona została w wysokości 2 zł/m² rocznie.

Dowód: karty 13-19, 74.

8. W odpowiedzi na powyższe pisma, Zarząd Miejski jak również kierownictwo Ośrodka pozostali na stanowisku, że ustalona stawka czynszu nie ulegnie zmniejszeniu. Propozycja negocjacji stawki pozostała bez odpowiedzi.

Dowód: karty 20-21.

9. W piśmie kierownika Ośrodka do Zarządu Miejskiego z dnia 8.03.2000 r., przedstawiającym proponowane zmiany stawki czynszu dzierżawnego, jako uzasadnienie wprowadzenia podwyżki podana jest „konieczność zwiększenia przychodów Ośrodka”.

Na posiedzeniu w dniu 14.03.2000 r. Zarząd Miejski wyraził zgodę na zawarcie nowych umów z dzierżawcami.

W dniu 28.04.2001 r. w siedzibie Ośrodka odbyło się spotkanie kierownika OWŚ z dzierżawcami, w którym wziął udział również przedstawiciel Wnioskodawcy. Na spotkaniu utrzymano stawkę czynszu w wysokości 4,02zł/m², ustalono jednakże, że zawarty w tej kwocie podatek od nieruchomości w wysokości 1,17 zł/m², będzie płacony bezpośrednio do Gminy, natomiast pozostałą kwotę w wysokości 2,85 zł/m² + VAT dzierżawcy będą wносить do Ośrodka.

Dowód: karty 148-153.

10. Urząd przeprowadził badanie wysokości czynszu dzierżawnego pod działalność wypoczynkowo-rekreacyjną pobierane przez inne okoliczne Gminy. Wśród badanych tylko Gmina Jelcz-Laskowice wydzierżawia swoje grunty z przeznaczeniem pod tego typu działalność. Opłata za dzierżawę 1m² gruntu pod prywatnymi domkami kempingowymi na terenie Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Jelczu-Laskowicach od 2000 r. wynosi 1,60 zł/m² miesięcznie

+ 22% VAT. We wcześniejszych latach usługi na terenie OWS były świadczone przez inną jednostkę, w związku z czym nie są znane wysokości stawek czynszu za poprzednie lata. Wprowadzona w 2000 r. w Miliczu stawka 2,85 zł/m² jest zatem wyższa od stawki obowiązującej w Jelczu-Laskowicach o 78%.

Dowód: karty 130-136.

11. Urząd ocenił również nową stawkę w oparciu o wskaźniki inflacji w latach 1997-2000. W poniższej tabeli zestawiono wskaźniki inflacji za kolejne lata oraz hipotetyczne podwyżki czynszu dzierżawnego zgodnie z zapisem umowy dzierżawy z dnia 25.03.1996 r.

Tab. 1. Zestawienie hipotetycznych podwyżek czynszu dzierżawnego w oparciu o wskaźniki inflacji.

Lp.	Kolejne lata	Wskaźnik inflacji na dany rok	Zakładana wysokość stawki czynszu za 1m ²	Przyrost ceny	Przyrost ceny skumulowany
1.	1996	-	0,60 zł *	-	-
2.	1997	14,9 %	0,70 zł	0,10 zł	0,10 zł
3.	1998	11,8 %	0,78 zł	0,08 zł	0,18 zł
4.	1999	7,3 %	0,84 zł	0,06 zł	0,24 zł
5.	2000	10,1 %	0,92 zł	0,08 zł	0,32 zł

* wartość rzeczywista określona w umowie

Przy zachowaniu warunków umowy z dnia 25.03.1996 r. wysokość opłaty za dzierżawę 1m² gruntu, podwyższana zgodnie z umową o wskaźnik inflacji wyniosłaby 0,92 zł. Opłata określona w nowej umowie, wynosi 2,85 zł, co stanowi ponad 300% kwoty wyliczonej zgodnie z warunkami poprzedniej umowy.

12. Pismem z dnia 28.05.2001r. Urząd zażądał od Gminy kalkulacji spornej stawki czynszu oraz wielkość wydzierżawianych działek pod działalność rekreacyjno-wypoczynkową oraz handlowo-usługową w celu porównania kosztów utrzymania Ośrodka z przychodami z tytułu dzierżawy oraz sprzedaży biletów. Pomimo przypomnienia w piśmie z dnia 31.05.2001 r. o konieczności udzielenia odpowiedzi w powyższym zakresie, Gmina nie przedstawiła żadnej kalkulacji ani kryteriów, wg których ustalono stawkę czynszu. Koszty utrzymania Ośrodka liczone są całościowo i nie prowadzi się oddzielnych kalkulacji dla terenów wydzierżawianych, zaś koszty utrzymania 1m² Ośrodka wylicza się przez odniesienie całkowitych kosztów utrzymania Ośrodka do jego całkowitej powierzchni (105.160 m²). Ponadto do kosztów tych doliczone są koszty przeprowadzonych w ostatnich latach następujących inwestycji:

tajemnica przedsiębiorstwa

W związku z tym **roczny** koszt utrzymania 1m² Ośrodka kształtował się następująco:

tajemnica przedsiębiorstwa

Dowód: karty 148,161, 169,170.

W poniższej tabeli (Tab 2) zestawiono dane dotyczące kosztów utrzymania Ośrodka.

Tab. 2. Koszty utrzymania gruntów wydzierżawianych na terenie Ośrodka na tle kosztów całkowitych Ośrodka oraz kosztów inwestycji Ośrodka w latach 1997-2000.

****tajemnica przedsiębiorstwa****

Lp.	Rok	Koszty całkowite (roczne)	Wydatki na inwestycje	Średni roczny koszt utrzymania 1m ² Ośrodka	Średni miesięczny koszt utrzymania 1m ² Ośrodka
1.	1997				
2.	1998				
3.	1999				
4.	2000				

Źródło: karty 148,170,180.

13. Za korzystanie z basenu oraz nowo wybudowanych urządzeń, tj. kortu tenisowego i zjeżdźalni pobierane są stosowne opłaty określone w cenniku. Od 1997 r. opłaty te nie uległy zmianie, niezależnie od wzrostu kosztów działalności i utrzymania Ośrodka. Każdy, niezależnie od tego, czy jest wczasowiczem na terenie Ośrodka, czy wchodzi z zewnątrz, płaci za wstęp na basen, podobnie jak za korzystanie z kortu, zjeżdźalni, czy innych urządzeń Ośrodka.

Dowód: karty 166, 171-174.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za praktykę ograniczającą konkurencję uznaje nadużywanie pozycji dominującej na rynku poprzez narzucanie przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści.

W rozpatrywanej sprawie istota zarzucanej praktyki sprowadza się do wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu i zastąpieniu tej umowy nową umową, w której narzucona została stawka opłaty za dzierżawę 5-krotnie wyższa, niż w umowie poprzedniej. Dla rozstrzygnięcia tej sprawy należy rozpatrzyć, czy swoim działaniem Gmina Milicz naruszyła ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2000 r. Nr 122, poz. 1319), a w szczególności czy naruszony został art. 8 ust. 2 pkt 6 tej ustawy.

Zatem dla stwierdzenia, iż zachowanie uczestnika postępowania stanowi praktykę ograniczającą konkurencję muszą zostać spełnione łącznie następujące przesłanki:

1) posiadanie pozycji dominującej,

- 2) narzucanie warunków umów kontrahentowi,
- 3) uciążliwy charakter tych warunków,
- 4) osiągnięcie przez przedsiębiorcę narzucającego warunki nieuzasadnionych korzyści.

Ponieważ podmioty działają w strukturze rynkowej, istotne ma określenie rynku właściwego w niniejszej sprawie (art. 4 pkt 8 ww. ustawy). W rozpatrywanej sprawie rynkiem właściwym jest obszar będących własnością Gminy Milicz gruntów położonych na terenie Ośrodka Wypoczynku Świątecznego w Miliczu, wydierżawianych pod działalność wypoczynkowo-rekreacyjną. Takie stanowisko co do produktu, jakim jest dzierżawa gruntów pod działalność wypoczynkowo-rekreacyjną, zajął również Sąd Antymonopolowy w wyroku z dnia 5 stycznia 2001 r. (Sygn. akt XVII Ama 52/00).

Ad.1

Art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji definiuje pozycję dominującą jako pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

Na terenie Ośrodka znajduje się m.in. basen ze zjeżdżalnią wodną, kort tenisowy, pole namiotowe, pole campingowe i hotel. Te elementy infrastruktury powodują, że z punktu widzenia dzierżawców gruntów pod działalność wypoczynkowo-rekreacyjną na terenie Ośrodka, jest on jedynym atrakcyjnym pod tym względem obiektem na terenie Gminy Milicz.

Ponieważ teren Ośrodka w całości należy do uczestnika postępowania, posiada on na określonym wyżej rynku pozycję dominującą (monopolistyczną). W niniejszej sprawie bowiem dzierżawcę należy traktować jak użytkownika trwale związanego z gruntem poprzez poczynione przez niego nakłady na budowę domków oraz infrastruktury. Nie wchodzi zatem w grę rezygnacja z dzierżawy i wydierżawienie gruntów na terenie innego ośrodka o podobnej infrastrukturze, gdyż wiązałoby się to z koniecznością poniesienia znacznych nakładów finansowych na budowę nowych domków oraz niezbędnej infrastruktury (wyrok SA z dnia 5 stycznia 2001 r. - Sygn. akt XVII Ama 52/00).

A zatem spełniona została pierwsza przesłanka art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji.

Ad. 2

Posiadanie pozycji dominującej samo przez się nie narusza prawa. Narusza prawo dopiero jej nadużywanie, przejawiające się w stosowaniu zakazanych

praktyk ograniczających konkurencję. Nie wszystkie jednak zachowania przedsiębiorcy posiadającego pozycję dominującą mają postać takich praktyk, a tylko takie, które naruszają przepisy ustawy o ochronie konkurencji.

Narzucanie warunków musi mieć charakter przymusowy, tj. wymuszony przez przedsiębiorcę dominującego posiadaną siłą rynkową. Często rodzą się wątpliwości, czy dany uciążliwy warunek umowny jest narzucony kontrahentowi, czy też został wynegocjowany w ramach zasady swobody umów określonej w art. 353¹ k.c. W świetle dotychczasowego orzecznictwa antymonopolowego o tym, czy w konkretnych warunkach dominacji rynkowej treść umowy została kontrahentowi narzucona decyduje treść umowy i okoliczności jej zawarcia. Orzecznictwo ukształtowało zasadę racjonalnego postępowania kontrahenta przedsiębiorcy dominującego, ocenianą według hipotetycznego założenia istnienia konkurencji na rynku. Zgodnie bowiem z doświadczeniem życiowym, przedsiębiorcy zawierający umowę działają racjonalnie. Jeżeli przy takim założeniu przedsiębiorca posiadający słabszą pozycję rynkową nie byłby w stanie wynegocjować warunków umowy, do zawarcia której doszło w warunkach dominacji rynkowej, umowę należy traktować jako ograniczającą samodzielność kontrahenta.

W niniejszej sprawie kwestią sporną jest, czy wypowiedzenie dotychczasowej umowy dzierżawy gruntu i zastąpienie jej nową umową, w której określona została znacznie wyższa, zatwierdzona przez Zarząd Miejski stawka czynszu dzierżawnego, stanowi nadużycie przez Gminę Milicz posiadanej przez nią pozycji dominującej.

Jak wykazało postępowanie dowodowe, w nowej umowie dzierżawy określono stawkę czynszu dzierżawnego pięciokrotnie wyższą od stawki określonej w poprzedniej umowie z 1996 r. i ponad trzykrotnie wyższą od stawki wprowadzonej aneksem w 1999 r. bez porozumienia z wnioskodawcą. Wszelkie próby wnioskodawcy w kierunku wynegocjowania nowej stawki w oparciu o rzeczywiste kalkulacje, okazały się bezskuteczne. A zatem warunek nowej umowy, określający wysokość comiesięcznej opłaty z tytułu dzierżawy został wnioskodawcy narzucony, tym samym spełniona została druga przesłanka zarzucanej praktyki.

Ad.3

„Przez uciążliwy warunek należy rozumieć każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron umowy ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Ustalenia te powinny być dokonywane według kryteriów obiektywnych.” (St. Gronowski. Ustawa antymonopolowa. Komentarz; C.H. Beck 1996 r. , s.135)

Przyjęcie przez stronę warunku niosącego ze sobą ciężar większy niż zwykle wynika zawsze z jej słabszej pozycji rynkowej, a co za tym idzie przetargowej

wobec podmiotu posiadającego pozycję dominującą. Okolicznością świadczącą o uciążliwości warunku jest akceptacja przez stronę warunku dla niej mniej korzystnego niż to jest zwyczajowo przyjęte w podobnych umowach przy jednolitych okolicznościach towarzyszących zawarciu umów. Uciążliwym warunkiem w znaczeniu obiektywnym będą w szczególności warunki przewidujące świadczenia o charakterze nieekwiwalentnym, których w hipotetycznych warunkach istnienia konkurencji Gmina nie byłaby w stanie wynegocjować.

W niniejszej sprawie za stwierdzeniem, iż warunek umowy w zakresie stawki czynszu dzierżawnego jest uciążliwy przemawiają następujące aspekty:

1. Wzrost stawki o ponad 300% w stosunku do stawki obowiązującej rok wcześniej.
2. Konieczność uiszczania wysokiego czynszu dzierżawnego przez cały rok, niezależnie od faktu, iż domki są wykorzystywane tylko w okresie letnim.

Należy zwrócić również uwagę na fakt, iż przy zachowaniu warunków umowy z dnia 25.03.1996 r. wysokość opłaty za dzierżawę 1m² gruntu, indeksowana zgodnie z umową o wskaźnik inflacji, wyniosłaby w roku 2000 0,92 zł miesięcznie (Tab. 1). Opłata określona w nowej umowie, wynosi 2,85 zł, co stanowi ponad 300% kwoty wyliczonej zgodnie z warunkami poprzedniej umowy.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione okoliczności, należy uznać, iż została spełniona trzecia przesłanka wymieniona w art.8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji.

Ad. 4

Zgodnie z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji narzucony warunek powinien przynieść przedsiębiorcy stosującemu praktykę ograniczającą konkurencję nieuzasadnione korzyści. Korzyści te powinny być osiągnięte kosztem kontrahenta i pozostawać w normalnym związku przyczynowym z narzuconym kontrahentowi uciążliwym warunkiem umownym.

W tabelach poniżej (Tab. 3, Tab. 4) przedstawiono różnice pomiędzy kosztem utrzymania powierzchni wydzierżawianych na terenie Ośrodka a stawką czynszu dzierżawnego.

Tab. 3. Różnica pomiędzy stawką czynszu dzierżawnego a miesięcznym kosztem utrzymania 1m² powierzchni Ośrodka w latach 1997-2000.

tajemnica przedsiębiorstwa

Lp.	Rok	Średni miesięczny koszt utrzymania OWS w przeliczeniu na 1m ² powierzchni	Miesięczna stawka czynszu za dzierżawę 1m ² gruntu	Różnica pomiędzy stawką czynszu a kosztem utrzymania 1m ²	Narzut % zysku w stosunku do kosztów
1.	1997		0,60 zł		160 %
2.	1998		0,60 zł		185 %
3.	1999		0,86 zł		196 %
4.	2000		2,85 zł		630 %

Jak widać w powyższym zestawieniu, narzut zysku w stosunku do kosztów utrzymania 1m² Ośrodka w latach 1997-1999 utrzymuje się na zbliżonym poziomie i wynosi od 160% do 196%. W roku 2000 natomiast narzut zysku wyniósł aż 630%, a więc trzykrotnie więcej niż w roku poprzednim, co w ocenie Urzędu, przy wzroście kosztu utrzymania 1m² OWS o ok. 34% w stosunku do roku poprzedniego, nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia.

Tab. 4. Różnica pomiędzy kosztem utrzymania wydzierżawianych gruntów a przychodami Ośrodka z tytułu dzierżawy latach 1997-2000.

tajemnica przedsiębiorstwa

Lp.	Rok	Średni roczny koszt utrzymania terenów wydzierżawianych ogółem (1876 m ²)	Przychody Ośrodka z tytułu dzierżawy gruntów *	Różnica pomiędzy przychodami z dzierżawy a kosztami utrzymania	Narzut % zysku w stosunku do kosztów w skali roku
1.	1997				304 %
2.	1998				410 %
3.	1999				114 %
4.	2000				412 %

* dane podane przez uczestnika postępowania – karta 180

Przychody roczne z tytułu dzierżawy kilkakrotnie przewyższają koszty utrzymania wydzierżawianych gruntów, zwłaszcza, że koszt utrzymania 1m² Ośrodka jest kosztem uśrednionym.

Ponadto jak wynika z zestawienia stawek czynszu dzierżawnego indeksowanych za pomocą wskaźników inflacji, jak to zapisano w umowie z dnia 25.03.1996 r. (Tab. 1), stawka czynszu w roku 2000 powinna wynosić 0,92 zł/m² miesięcznie. Tymczasem zgodnie z warunkami nowej umowy, stawka ta wynosi 2,85 zł/m², czyli jest ponad 3-krotnie większa od stawki wyliczonej zgodnie z warunkami poprzedniej umowy, co przy wspomnianym wcześniej niewielkim średnim wzroście jednostkowego kosztu utrzymania Ośrodka stanowi zdaniem Urzędu nadużycie pozycji dominującej i powoduje osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

Jak wiadomo, użytkowanie cudzej własności gruntowej jest źródłem dochodu zwanego rentą gruntową. W okolicznościach rozpatrywanej sprawy należy jednak podkreślić, iż grunty takie nie wymagają konserwacji i remontów, a więc ich utrzymanie nie pociąga za sobą takich kosztów jak np. eksploatacja kortu tenisowego czy basenu. Poza tym, jak wykazało postępowanie dowodowe, wczasowicze przebywający w prywatnych domkach kempingowych płacą dodatkowo za korzystanie z całej infrastruktury Ośrodka (basen, kort, zjeżdżalnia, itp.), więc doliczanie kosztów utrzymania tej infrastruktury, jak również jej rozbudowy do kosztów utrzymania wydzierżawianych gruntów jest ekonomicznie nieuzasadnione i bezprawne. Jest bowiem oczywiste, że koszty inwestycji typu remont basenu, budowa kortu tenisowego, budowa zjeżdżalni wodnej, powinny być pokrywane z wpływów za korzystanie z tych urządzeń. Tymczasem cennik za korzystanie z urządzeń Ośrodka nie zmienił się od 1997 r., zaś w celu zwiększenia przychodów Ośrodka zwiększa się stawki czynszu dzierżawnego. W związku z tym przy utrzymaniu stałych cen za korzystanie z urządzeń rekreacyjnych, Ośrodek nie traci potencjalnej grupy klientów, którą być może straciłby podnosząc te ceny, a jednocześnie nie ponosi strat z tytułu przeprowadzonych inwestycji, ponieważ wydatki na inwestycje przerzuca na grupę dzierżawców, którzy poprzez przeprowadzone inwestycje budowy domków kempingowych i tak nie mogą zrezygnować z dzierżawy gruntów, a więc w ten sposób Ośrodek również osiąga nieuzasadnione ekonomicznie korzyści.

Niniejszym organ antymonopolowy wykazał, iż została spełniona czwarta przesłanka zarzucanej praktyki tj. osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

Mając powyższe na uwadze organ antymonopolowy orzekł jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury UOKiK we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymują: