

**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**W KATOWICACH**

---

40-024 Katowice, ul. Powstańców 41a  
Tel./Fax (0-32) 256-46-96, Tel/Fax (0-32) 255-26-47, Tel. /Fax (0-32) 255-44-04  
E-mail: katowice@uokik.gov.pl

---

Katowice, dn. 2001-06-29

RKT-503/02/01/HS

Decyzja RKT NR 21/2001

Na podstawie art. 104 K.p.a. w związku z art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów odmawia się wszczęcia postępowania antymonopolowego na wniosek Cefarm-Częstochowa Spółka Akcyjna z siedzibą 42-125 Kamyk ul. Szkolna 1 przeciwko Gminie Kłobuck, w imieniu której działa Zarząd Miasta Kłobuck z siedzibą przy ul. 11 Listopada 6 w Kłobucku, zawierający zarzut naruszenia przez Gminę Kłobuck art. 8 ust. 2 pkt 1, pkt 3, pkt 5 i pkt 6 powołanej ustawy, w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy, poprzez narzucenie wygórowanej stawki czynszu lokalu położonego w Kłobucku przy ul. 11-go Listopada 8, stosowanie w podobnych umowach niejednolitych warunków umów z innymi podmiotami, przeciwdziałanie rozwoju konkurencji przez stosowanie różnych kryteriów najmu lokali stanowiących własność Gminy w stosunku do różnych przedsiębiorców, narzucaniu warunków umowy przynoszących nieuzasadnione korzyści, albowiem w sposób oczywisty z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez organ antymonopolowy informacji wynika, że nie naruszono zakazu określonego w art. 8 powołanej ustawy.

Uzasadnienie.

Do organu antymonopolowego w dniu 20.03.br wpłynęło żądanie wszczęcia postępowania od Cefarmu- Częstochowa S.A. z siedzibą 42-125 Kamyk ul. Szkolna 1 (dalej zwanej Cefarm), przeciwko Gminie Kłobuck w imieniu której działa Zarząd Miasta Kłobuck z siedzibą 42-100 Kłobuck ul. 11-go Listopada 6 (dalej zwanej Gminą). (karta nr 2).

Żądanie zawierało braki formalne. Delegatura w dniu 03.04.br przesłała do Cefarmu pismo wyjaśniające o zasadach postępowania antymonopolowego oraz wezwała do uzupełnienia istotnych braków żądania. (karta nr 7). Uzupełniony o braki formalne wniosek o wszczęcie postępowania antymonopolowego wpłynął w dniu 12.04.br (karta nr 15).

We wniosku zarzucono Gminie w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi jej własność naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 1, pkt 3, pkt 5 i pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319 – dalej zwanej ustawą antymonopolową) poprzez: narzucenie wygórowanej stawki czynszu lokalu położonego w Kłobucku przy ul. 11-go Listopada 8, stosowanie w podobnych umowach niejednolitych warunków umów z innymi podmiotami, przeciwdziałanie rozwojowi konkurencji przez stosowanie różnych kryteriów najmu lokali stanowiących własność Gminy w stosunku do różnych przedsiębiorców, narzucanie warunków umowy przynoszących Gminie nieuzasadnione korzyści. Wniesiono o wydanie decyzji o uznaniu praktyk stosowanych przez Gminę za ograniczające konkurencję i nakazującej zaniechania ich stosowania. Podniesiono także, że Gmina poprzez swoje działania przeprowadziła przetargi na najem wynajmowanego przez nich lokalu bez formalnego uregulowania rozwiązania najmu naruszając tym samym przepisy art. 661 i 674 Kodeksu cywilnego oraz przeprowadziła przetargi na najem przedmiotowego lokalu podnosząc bez uzasadnienia stawki wywoławcze

czynszu, wobec czego przy ponad dwukrotnie większym czynszu apteka stała się nierentowna i w konsekwencji straciła możliwość konkurencyjności z innymi aptekami działającymi na terenie Gminy stanowiącymi własność innych przedsiębiorców, które mają w związku z niższymi czynszami niższe koszty działalności (karta nr 10).

Zarzutek naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej uzasadniono w następujący sposób. Cefarm jest następcą prawnym Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Farmaceutycznego Cefarm w Częstochowie. Przedsiębiorstwo to, a następnie Cefarm wynajmowało lokal użytkowy położony w Kłobucku przy ul. 11-go Listopada 8 na potrzeby prowadzenia apteki, na podstawie kolejnych umów. Okres obowiązywania ostatniej umowy zgodnie z jej treścią upłynął z dniem 31.12.2000 r. Zdaniem Cefarmu stosownie do art. 661 i 674 k.c. z mocy prawa umowa uległa przedłużeniu na czas nieoznaczony. Najemca otrzymał aneksy do umowy dotyczące jej przedłużenia do 28.02.2001 r. i podniesienia stawek. Cefarm zajmował przedmiotowy lokal w m-cu styczniu i lutym 2001 r. płacąc czynsz najmu, nie otrzymał wezwania do opuszczenia lokalu. W dniu 04.10.2000 r. najemca otrzymał pismo od Administracji Budynków Komunalnych w Kłobucku (dalej zwanej ABK) informujące, że na przedmiotowy lokal będzie ogłoszony przetarg z uwagi na upływający okres umowy. Cefarm zwrócił się do Zarządu Miasta Kłobuck o odstąpienie od przetargu, jednakże wnioski ten, jak i kolejne nie zostały uwzględnione. W styczniu 2001 r. zostało wywieszona w siedzibie Gminy Kłobuck ogłoszenie w sprawie przetargu na przedmiotowy lokal, wskazano powierzchnię lokalu, stawkę wywoławczą określono na 15,00 zł plus vat za 1 m<sup>2</sup>/m-c, podano informację o konieczności wpłacenia wadium i możliwości obejrzenia lokalu. Data przetargu została wyznaczona na 31.01.2001 r. Przetarg ten został unieważniony przez Zarząd Miejski w Kłobucku. W lutym 2001 r. zostało wywieszona w siedzibie Gminy ponowne ogłoszenie o przetargu na przedmiotowy lokal. W ogłoszeniu tym wskazano stawkę wywoławczą w kwocie 32,00 zł za m<sup>2</sup>/m-c i wskazano, że przetarg może być unieważniony. Zdaniem Cefarmu Zarząd bez żadnej podstawy prawnej unieważnił przetarg z dnia 31.01.2001 r. i bez żadnej podstawy w ogłoszeniu o drugim przetargu podniósł stawkę wyjściową na dwukrotnie wyższą, aniżeli w pierwszym przetargu. Ponadto, stosownie do art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz. 543) ogłoszenie o przetargu obok wywieszenia na tablicy ogłoszeń winno być opublikowane w prasie lokalnej, co nie miało miejsca, a także nie było zgodne z wymogami tego przepisu poprzez brak wskazania terminu składania ofert oraz wskazania na podstawie jakich przepisów przetarg jest ogłaszany i jakie przepisy mają zastosowanie do jego rozstrzygnięcia, nie zamieszczono informacji jaki to rodzaj przetargu, a w pierwszym ogłoszeniu brak informacji w zakresie ewentualnego unieważnienia.

Zarzutek naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 3 i pkt 5 ustawy antymonopolowej uzasadniono w następujący sposób. Cefarm przystąpił do obydwu przetargów i w konsekwencji był zmuszony zawrzeć umowę najmu na warunkach niekorzystnych, gdy przez lata funkcjonowania poniósł znaczne nakłady i był zmuszony przystąpić do przetargów mimo wysokiej stawki wyjściowej czynszu. Zdaniem Cefarmu stawka ta znacznie odbiega od stawek czynszu stosowanych w umowach z innymi najemcami i jest znacznie zawyżona. Ponadto stosownie do zapisu § 4 umowy najmu z dnia 01.03.2001 r. zawartej w wyniku przeprowadzenia przetargów zmuszony był wnieść kaucję na zabezpieczenie należności czynszowych, co przy tak wysokiej stawce czynszu dało bardzo wysoką kwotę 39.941,21 zł, która jest wyłączona z obrotu. Takich warunków nie mają inni przedsiębiorcy wynajmujący lokale od Gminy Kłobuck. Cefarm w dniu 20.02.2001 r. złożył do Zarządu Miasta wezwanie do usunięcia naruszenia prawa oraz skargę do Rady Miejskiej na działalność Zarządu, a w odpowiedzi otrzymał stanowiska organów gminy uznające skargi za niezasadne. Następnie w uzasadnieniu zarzutu podniesiono, iż przetarg ogłoszono z naruszeniem prawa, w stosunku do innych podmiotów wynajmujących lokale w tym samym budynku Zarząd w ogóle nie organizował przetargu i płacą oni stawki dwukrotnie niższe. Zdaniem Cefarmu niedopuszczalna jest taka sytuacja, iż Zarząd wykorzystując swoją pozycję nie ułatwia kwestii formalno-prawnych z dotychczasowym najemcą, ogłasza przetarg, nie wskazując

podstawy jego przeprowadzenia, nie zamieszcza informacji na jakich zasadach zostanie przeprowadzony i unieważniony, po dwóch tygodniach od unieważnienia pierwszego przetargu ogłasza drugi, w którym wskazuje stawkę wyjściową dwukrotnie wyższą, mimo złożonych przez najemcę zastrzeżeń. W wyniku takich działań apteka stała się nierentowna i w konsekwencji straciła możliwość konkurowania z aptekami stanowiącymi własność innych przedsiębiorców, działającymi na terenie gminy.

Zarzut naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej uzasadniono w następujący sposób. W tym samym budynku wynajmowane są lokale użytkowe znajdujące się również na parterze przez Bank Ochrony Środowiska i Bank PKO S.A.. Okres wynajmowania lokalu przez bank PKO S.A. jest krótszy niż Cefarmu, ale przekracza z całą pewnością okres 10 lat. Natomiast lokal, który zajmuje Bank Ochrony Środowiska został mu wynajęty w 2000 r. bez organizowania przetargu. Zdaniem Cefarmu Zarząd przeprowadził przetarg tylko na wynajmowany przez nich lokal, zawyżając w drugim przetargu cenę, nie przeprowadził przetargu na lokale wynajmowane przez wymienione instytucje, przedłużając z nimi umowy najmu na warunkach korzystniejszych cenowo i nie może być tak, że dla lokali sąsiadujących ze sobą ustalane są różniące się w znaczny sposób stawki, gdy ich standardy są podobne. Podniesiono, że zawyżenie stawek czynszu w umowie zawartej w wyniku przeprowadzonego przetargu przynosi Gminie Kłobuck nieuzasadnione korzyści wynikające z różnicy stawek stosowanych w stosunku do innych najemców. W dniu 16.11.2000 r. Rada Miejska podjęła uchwałę na mocy której Zarząd był uprawniony do przedłużania z dotychczasowymi najemcami na dalsze okresy umów najmu bez konieczności przeprowadzenia przetargów. Zdaniem Cefarmu działania Zarządu wyczerpują znamiona stosowania niedozwolonych praktyk (karty nr 15-21).

Organ antymonopolowy w dniu 26.04.2001 r. wydał na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy antymonopolowej postanowienie o wszczęciu postępowania wyjaśniającego w celu ustalenia, czy mogło nastąpić naruszenie ustawy (karta nr 89).

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego organ antymonopolowy ustalił co następuje.

W okresie od 1969 r. do dnia 31.12.1990 r. na podstawie umów zawartych pomiędzy Rejonowym Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kłobucku, a Przedsiębiorstwem Zaopatrzenia Farmaceutycznego „CEFARM” Częstochowa wynajmowano lokal użytkowy usytuowany przy ul. 22-go Lipca 8 w Kłobucku Apteka 15-035 (karty nr 74-86).

RPGKiM pismem z dnia 18.09.1990 r. poinformował najemcę, że zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 1990 r. o zmianie ustawy Prawo lokalowe, wypowiedzi umowy o najem lokali użytkowych z dniem 30.09.1990 r. Okres wypowiedzenia kończy się 31.12.1990 r (karta nr 73). Tak więc w 1990 r. wygasła umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Apteka przewidziana była do prywatyzacji i PZF „CEFARM” zabiegał o utrzymanie prawa do przedmiotowego lokalu (karta nr 72).

Gmina Kłobuck i PZF „CEFARM” w dniu 01.03.1991 r. zawarły umowę dzierżawy lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność apteki. Zgodnie z zapisem § 3 umowę zawarto na 1 rok tj. 1991. Zapis § 14 określał wysokość opłaty, a czynsz dzierżawny na następne lata miał być aktualizowany przez wydzierżawiającego stosownie do wzrostu cen zboża. (karty nr 69 i nr 155).

W Gminie Kłobuck określono zasady najmu lokali użytkowych stanowiących jej własność. Uchwała Nr 78/XI/93 Rady Miejskiej w Kłobucku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych będących w dyspozycji Gminy Kłobuck określa zasady jakimi powinien kierować się Zarząd Miasta przy zawieraniu umów najmu na lokale użytkowe. Zobowiązano Zarząd, że lokale zwalniane i nowopowstające wynajmowane będą drogą przetargu na stawkę czynszu. Podstawę przetargu stanowi średnia stawka czynszu lokali istniejących w tej samej strefie.

Gminę podzielono na trzy strefy. Dla zachowania struktury branżowej sieci handlowo-usługowej w szczególnych przypadkach zezwolono na organizowanie ograniczonego przetargu na prowadzenie określonego rodzaju działalności. W przypadkach nie wynajęcia lokali użytkowych w drodze dwóch przetargów z powodu braku ofert, upoważniono Zarząd do wynajmowania lokali drogą negocjacji stawki czynszu. Określono przypadki i zasady, gdy Zarząd może odstąpić od określonych w uchwale zasad najmu lokali użytkowych. Rada Miejska upoważniła Zarząd do zawierania umów najmu na okres jednego roku z prawem ich przedłużania na kolejne okresy, w których każdy nie może trwać dłużej niż rok. Maksymalny czas najmu nie może trwać dłużej niż 10 lat. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umów najmu na czas nieoznaczony z najemcami, z którymi gmina zawarła umowy najmu łącznie na okres 10 lat, jeżeli najemcy z należytą starannością wywiązywali się z dotychczasowych warunków umów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, Infrastruktury Komunalnej i Ochrony Środowiska. Rada Miejska zobowiązała Zarząd do zamieszczania w umowach najmu odpowiednich postanowień umowy umożliwiających aktualizację terminów najmu i wysokości czynszów oraz zabezpieczenia czynszów, aktualizowania stawek czynszu najmu. (karty nr 97, 101,102).

Umowa dzierżawy lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność apteki zawarta w 1991 r. przedłużana była aneksami do dnia 31.10.1995 r. (karty nr 145-154). Rada Miejska w Kłobucku uchwałą Nr 62/IX/95 z dnia 27.11.1995 r. w sprawie przedłużenia umowy najmu lokalu użytkowego wyraziła zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Kłobucku przy ul. 11 listopada 8 o powierzchni 359,67 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej dla Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Farmaceutycznego „CEFARM” w Częstochowie Apteka nr 15-035 w Kłobucku na okres 5 lat, od dnia 01.01.1996 r. do dnia 31.12.2000 r.

Na skutek uchwały Nr 62/IX/95 Rady Miejskiej w Kłobucku, aneksem Nr 1/96 przedłużono PZF „CEFARM” umowę dzierżawy do dnia 31.12.2000 r. oraz ustalono, że wysokość czynszu aktualizowana będzie stosownie do wskaźnika inflacji (karta nr 142).

Stosownie do art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 118, poz. 561 ze zm.) następcą prawnym Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Farmaceutycznego „CEFARM” w Częstochowie jest Cefarm Częstochowa S.A. z siedzibą w Kamyku (karty nr 3). Stosowny wpis o utworzeniu nowego podmiotu do rejestru handlowego zamieszczono w 1998 r. (karta nr 12). Aneksy nr 1/99 i 1/2000 do umowy dzierżawy zawartej dnia 01.03.1991 r, zmieniające wysokość opłat, adresowane są do Cefarm-Częstochowa S.A. (karty nr 136-137).

Uchwałą Nr 36/IV/98 Rady Miejskiej w Kłobucku w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości komunalnych na okres dłuższy niż 3 lata upoważnia Zarząd do wydzierżawiania nieruchomości gruntowych lub ich części stanowiących własność Gminy Kłobuck. Nieruchomości gruntowe, lokalowe oraz budynki mogą być wydzierżawiane na czas nieoznaczony, w drodze przetargu. Uchwałą określa przesłanki konieczne do spełnienia na wydzierżawianie na czas nieoznaczony w drodze bezprzetargowej, między innymi w sytuacji, gdy przetargi nie przyniosły rozstrzygnięcia. Stawka wyjściowa czynszu nie może być mniejsza od stawek minimalnych obowiązujących na terenie Gminy określonych przez Radę Miejską. Wysokość czynszu ustalona w drodze negocjacji nie może być niższa niż minimalna stawka określona w uchwale. (karta nr 105).

Aneksy do umów od 1995 r. jako wydzierżawiający zawierała ABK, która zgodnie z zapisem § 3 pkt 2 statutu – posiada zdolność sądową i działa jako zakład budżetowy. (karta nr 200). Nadzór i kontrolę nad ABK sprawuje Zarząd Miejski w Kłobucku. (karta nr 94).

ABK pismem z dnia 29.09.2000 r. informowała Cefarm, że po upływie terminu określonego uchwałą Nr 60/IX/95 ogłoszony zostanie przetarg na powyższy lokal (karta nr 50). Negocjacje Cefarmu z Radą Miejską (karta nr 48) spowodowały, że Zarząd skierował projekt uchwały umożliwiający przedłużanie umów najmu na okres ponad 10 lat do zaopiniowania przez Komisję Rady Miejskiej oraz pod głosowanie na sesji w dniu 16.11.2000 r. (karta nr 47). Powoływana przez Cefarm uchwałą Nr 68/VII/2000 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia

16 listopada 2000 r. wniosła zmiany w § 5 pkt 1 uchwały Nr 78/IX/93 w sprawie zasad najmu lokali użytkowych będących w dyspozycji Gminy Kłobuck. Powołaną przez Cefarm uchwałą postanowiono, że upoważnia się Zarząd Miejski do zawierania umów najmu na okres 1 roku z prawem ich przedłużania na kolejne okresy, w których każdy nie może trwać dłużej niż rok. Maksymalny czas trwania najmu nie może być dłuższy niż 10 lat. Dopuszcza się możliwość przedłużania umów najmu na czas nieoznaczony z najemcami, z którymi Gmina zawarła umowy najmu łącznie na okres 10 lat, jeżeli najemcy z należytą starannością wywiązywali się z dotychczasowych warunków umów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Zagospodarowania Przestrzennego, Infrastruktury Komunalnej i Ochrony Środowiska. (karta nr 102). Zarząd pismem z dnia 02.01.2001 r. informował Cefarm, że po uzyskaniu opinii Komisji, postanowił ogłosić przetarg nieograniczony na powyższy lokal w miesiącu styczniu 2001 r, co podyktowane jest dużym zainteresowaniem przedmiotowym lokalem użytkowym, a Cefarm może przystąpić do przetargu na ogólnych zasadach. Równocześnie proszono o udostępnienie do oglądania wszystkich pomieszczeń osobom zainteresowanym przystąpieniem do przetargu. (karta nr 46). Dalsze negocjacje z organami gminy o odstąpienie od przetargu nie przyniosły oczekiwanego stanowiska. (karty nr 42-45). Zgodnie z opiniami: Komisji Oświaty, Zdrowia i Opieki Społecznej oraz Komisji Zagospodarowania Przestrzennego (...), Zarząd poinformował Cefarm, że ABK ogłosiła przetarg na powyższy lokal użytkowy na dzień 31 stycznia 2001 r. o godz. 11, równocześnie przesyłając kserokopię ogłoszenia (karta nr 43). Także ABK zawiadomiła Cefarm o przetargu (karta nr 40).

Ogłoszenie o przetargu zawierało następujące informacje. ABK ogłasza przetarg na najem lokalu użytkowego położonego w Kłobucku przy ul. 11 Listopada 8 (Apteka). Lokal użytkowy o powierzchni handlowej 54,00 m<sup>2</sup> plus pomieszczenia usługowe o powierzchni 222,96 m<sup>2</sup> plus piwnice 50,81 m<sup>2</sup>. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej i pomieszczenia usługowe wynosi 15,00 zł plus podatek Vat, piwnice 4,00 zł plus podatek Vat. Przetarg odbędzie się dnia 31 stycznia 2001 r. o godz. 11 w Urzędzie Gminy Kłobuck ul. 11 Listopada 6. Wadium wynoszące 5.350 zł należy wpłacić w dniu przetargu do godz. 10,30 w kasie ABK przy ul. 11 listopada 26 w Kłobucku. Lokal można oglądać w dniu 29 stycznia 2001 r. w godz. 11-12. (karta nr 41).

Do przetargu na najem lokalu użytkowego przy ul. 11 Listopada 8 zgłosiło się 7 podmiotów. (karta nr 94). Na podstawie pkt 15 regulaminu przetargu – unieważniono przetarg z dnia 31 stycznia 2001 r. (karta nr 38). Zgodnie z zapisem pkt 15 „Regulaminu przetargu ustnego na najem lokalu użytkowego”, organizator zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny (karta nr 107). Dalsze negocjacje Cefarmu z organami Gminy i podnoszenie, że w przypadku nie zawarcia umowy z podmiotem, który wygrał przetarg, umowa winna być zawarta z uczestnikiem, który w drugiej kolejności zaproponował stawkę najwyższą, co miało miejsce, nie przyniosły oczekiwanego stanowiska. (karta nr 32-37). Datę powtórnego przetargu ustalono na 26 lutego 2001 r, a szczegółowe informacje udzielała ABK. (karta nr 38). Drugie ogłoszenie o przetargu zawierało następujące informacje. ABK ogłasza przetarg na najem lokalu użytkowego położonego w Kłobucku, ul. 11 listopada 8 (Apteka). Lokal użytkowy o powierzchni użytkowej parter 276,96 m<sup>2</sup>, piwnice 50,81 m<sup>2</sup>. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na parterze wynosi 32,00 zł plus podatek Vat, w piwnicy 21,00 zł plus podatek Vat. Warunki przetargu. Wartość przebiccia stawki czynszu (netto) wynosi 1,00 zł za każdy m<sup>2</sup> powierzchni, warunkiem przystąpienia do przetargu jest okazanie dowodu wpłaty wadium w kwocie 12.115 zł wpłaconego w kasie ABK do dnia 26.02.2001 r. do godz. 10,30, podpisanie regulaminu przetargu oraz projektu umowy, oraz złożenie oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu. Umowa zawarta będzie na okres 1 roku z możliwością jej przedłużenia. Przetarg odbędzie się dnia 26 lutego 2001 r. o godz. 11 w siedzibie Urzędu Gminy Kłobuck. Lokal można oglądać w dniu 23 lutego 2001 r. w godz. 10-11. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny. Regulamin przetargu, projekt umowy oraz wzór oświadczenia o zapoznaniu się ze

stanem technicznym lokalu można uzyskać w ABK. (karta nr 30). Do drugiego przetargu na najem przedmiotowego lokalu użytkowego zgłosiły się dwa podmioty. (karta nr 94).

W wyniku przetargu w dniu 01.03.2001 r. pomiędzy ABK, a Cefarmem zawarto na okres roku umowę o najem przedmiotowego lokalu użytkowego (karta nr 25). Stawka czynszu za pomieszczenia użytkowe wynosi 35,00 zł i za piwnice 24,00 zł. Jest to stawka powyżej stawki wyjściowej w przetargu.

W budynku przy ul. 11-go Listopada 8 w Kłobucku, lokale użytkowe wynajmuje 11 podmiotów. Wysokość czynszu dla 6 najemców określono w drodze przetargu, dla 3 najemców w drodze indywidualnych ustaleń z Zarządem Miasta, z 1 najemcą w drodze negocjacji oraz dla 1 najemcy o zasadach najmu stanowi uchwała Nr 84/XI/99 Rady Miejskiej (karta nr 95).

Gmina Kłobuck jest właścicielem 40 lokali użytkowych położonych na terenie miasta, które są administrowane przez ABK. Teren Kłobucka podzielony jest na 3 strefy. I strefa obejmuje ulicę 11 Listopada, na której znajduje się 20 lokali użytkowych. W II strefie znajduje się 19 lokali użytkowych, a w III strefie jeden lokal. W roku 2000 i 2001 ABK wynajmowała 40 lokali użytkowych. ABK wynajmuje jeden lokal z przeznaczeniem na prowadzenie apteki. Na terenie Kłobucka liczącego 13.756 mieszkańców funkcjonuje 7 aptek, gdzie w strefie I ul. 11 Listopada zlokalizowane są 4 apteki, a w strefie II znajdują się 3 apteki.

Według ewidencji podatkowej na terenie miasta Kłobucka podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą opłaca 45 jednostek prawnych i 368 osób fizycznych. Poza Gminą lokale użytkowe wynajmują między innymi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłobucku, Miejska Spółdzielnia Zaopatrzenia i Zbytu, Handlowo-Usługowa Spółdzielnia Pracy, Rzemieślnicza Spółdzielnia Wielobranżowa, Cech Rzemiosł Różnych, Zespół Opieki Zdrowotnej, Przedsiębiorstwo Robót Drogowo Mostowych, Spółka „HMC”, Spółdzielnia Transportu Wiejskiego, PKS Częstochowa.

Kaucja zabezpieczająca w wysokości 3-krotnego czynszu, jest wnoszona przez wszystkich najemców lokali użytkowych stanowiących własność Gminy. Wyjątek stanowi najem lokali użytkowych dla dwóch banków: Bank Ochrony Środowiska S.A. i PKO BP oraz dla Śląskiej Rady Wojewódzkiej Sojuszu Lewicy Demokratycznej. Kaucja zdeponowana jest w PKO BP i jako lokata terminowa wraz z odsetkami jest zwracana najemcy w przypadku nie zalegania z opłatami za lokal lub zaliczona na poczet czynszu za ostatnie trzy miesiące najmu. Zapis § 5,6,7, wzorcowej umowy najmu lokalu użytkowego, stanowiącej integralną część regulaminu przetargu, zawiera informacje odnośnie kaucji. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest zapoznanie się i podpisanie przez uczestników przetargu regulaminu i projektu umowy najmu lokalu użytkowego.

W roku 2000 w drodze przetargu wynajęto dwa lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Kłobuck. W roku 2001 w drodze przetargu wynajęto 4 lokale użytkowe. W roku 2001 do pierwszego przetargu na lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Kłobuck, a usytuowany przy ul. 11-go Listopada 8 zgłosiło się siedem podmiotów. Do II przetargu zgłosiły się dwa podmioty. W wyniku przetargu umowę najmu lokalu użytkowego na 1 rok zawarto z Cefarmem. (karta nr 92)

Organ antymonopolowy zważył co następuje.

W Gminie Kłobuck sposób gospodarowania mieniem komunalnym określają uchwały organów gminy. O wykonywaniu uprawnień właścicielskich i nadzorze właścielskim stanowią przepisy prawa (np. kodeks cywilny, ustawa o samorządzie gminy, ustawa o gospodarce nieruchomościami). Nietrafny jest zarzut, iż Zarząd nadużył pozycji dominującej i naruszył przepisy art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r Nr 46, poz. 543 ze zm.) albowiem zdaniem Cefarmu ogłoszenie o przetargu obok wywieszenia na tablicy ogłoszeń winno być opublikowane w prasie lokalnej, co nie miało miejsca. Nie było także zgodnie z wymogami tego przepisu

zdaniem Cefarmu zamieszczonej informacji bez określenia jaki to rodzaj przetargu, brak wskazanego terminu składania ofert, wskazania na podstawie jakich przepisów jest ogłaszany i jakie przepisy mają zastosowanie do jego rozstrzygnięcia oraz informacji w zakresie ewentualnego unieważnienia i terminu. Powołany przepis stanowi, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. W niniejszej sytuacji Zarząd Gminy liczącej 13 tysięcy mieszkańców pismem z dnia 02.01.2001 r. powiadomił Cefarm, że po uzyskaniu opinii dwóch Komisji Rady Miejskiej postanowił ogłosić przetarg nieograniczony na przedmiotowy lokal, co podyktowane jest dużym zainteresowaniem na przedmiotowy lokal równocześnie informując, że może on przystąpić do przetargu ma zasadach ogólnych. Informacja ta, znana Cefarmowi od października 2000 r., wpłynęła do firmy w dniu 09.01.2001 r, a przetarg odbył się w dniu 31.01. Można uznać, że w niewielkiej społeczności lokalnej zwyczajowo przyjęte jest rozpowszechnianie informacji poprzez ogłoszenia. W konsekwencji do pierwszego przetargu przystąpiło 7 podmiotów. Zgodnie z zapisem art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami zarząd gminy jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, a zgodnie z art. 25 ust. 1 powołanej ustawy – gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy. Stosowanie do zapisu z art. 37 powołanej ustawy nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Ustawa o samorządzie gminnym w art. 50 stanowi, że obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona. W przypadku lokalu użytkowego, na który wygasła umowa i budził on zainteresowanie potencjalnych kontrahentów, zgodnie z opinią dwóch komisji Rady Miejskiej Zarząd zdecydował o ogłoszeniu przetargu na jego najem na okres jednego roku zgodnie z regułami rynku. Przetarg uregulowany w Kodeksie cywilnym, jest instytucją od dawna znaną i stosowaną przy różnych szczególnego rodzaju transakcjach rozporządzania mieniem publicznym, dla których właściwego przeprowadzenia jedną z podstawowych spraw jest osiągnięcie najkorzystniejszych warunków np. w postaci ceny. Postępowanie przetargowe opiera się na systemie ofertowym. W przetargu uczestniczą dwie strony: organizator, który przetarg ogłasza i organizuje (ABK) oraz oferenci. Przystąpienie do przetargu nawiązuje między organizatorem przetargu a oferentem cywilnoprawny stosunek umowny regulowany przepisami o przetargu i warunkami przetargu. O przetargu stanowią art. 70(1)-art.70(4) kodeksu cywilnego. Stosownie do tych przepisów umowa może być zawarta w drodze przetargu ustnego lub pisemnego (art. 70(1) § 1 k.c.). Regulamin przetargu ustnego określał sposób jego przeprowadzenia. Ogłoszenie przetargu obejmuje co najmniej czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu (art. 70(1) § 2 k.c.). Tak więc przetarg musi być poprzedzony ogłoszeniem. Przepisy kodeksowe nie określają sposobu ogłoszenia, wobec czego można przyjąć, że wystarczające jest także wywieszenie ogłoszenia w miejscu ogólnie dostępnym dla nieograniczonej liczby osób. W Gminie Kłobuck wywieszono ogłoszenie w budynku Urzędu Gminy, na tablicy ogłoszeń, a także przesłano je Cefarmowi. Powołany zapis k.c. podlega wykładni przy zastosowaniu art. 65 k.c., który stanowi – oświadczenie woli należy tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Oferta złożona w toku przetargu ustnego przestaje wiązać, gdy inny licytant złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej. Zawarcie umowy w drodze przetargu ustnego następuje z chwilą wybrania oferty (art. 70(2) k.c.). Przetarg ustny rozpoczynając się ogłoszeniem przez prowadzącego ceny wywoławczej polega na ustnym zgłaszaniu kolejnych

ofert przebijających ostatnio zgłoszoną ofertę. Wszystkie przebite oferty przestają wiązać oferenta, przez co należy rozumieć, że stały się nieaktualne. Jest to swoista konkurencja ofert. Przetarg kończy się wybraniem najkorzystniejszej oferty albo zamknięciem przetargu bez wybrania jakiegokolwiek oferty. Można przyjąć, że ogłoszenie o przetargu na lokal użytkowy, gdzie umowa zawarta na czas określony wygasła, spełnia wymogi określone w k.c. Zarząd wynajął przedmiotowy lokal według ogólnych zasad gospodarki rynkowej. Cefarm podniósł, że w umowie dzierżawy z 1991 r. przedłużanej aneksami i uchwałą organu gminy znajduje zastosowanie art. 661 i 674 k.c., które stanowią o przedłużeniu najmu i milczącym przedłużeniu. Nie można zgodzić się z takim stanowiskiem. Zgodnie z zapisem art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązany jest płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Stosownie do zapisu art. 695 § 1 k.c. dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony. Natomiast stosownie do zapisu art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony (art. 661 k.c.). Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony. (art. 674 k.c.). Zarówno umowa dzierżawy jak i umowa najmu są umowami nazwanymi w kodeksie cywilnym, i dążenie Cefarmu do stosowania zamiennie zawartych tu regulacji jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego i dobrym obyczajem. Cefarm posiada status najemcy na podstawie umowy z dnia 01.03.2001 r., zawartej po uprzednim przeprowadzeniu przetargu. Cefarm posiadał status dzierżawcy na podstawie umowy zawartej w 1991 r. i przedłużanej aneksami do 28.02.2001 r.

W Gminie Kłobuck uchwały ogłasza się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy i na tablicy ogłoszeń przed budynkiem. Uchwały te są jawne, można także zapoznać się z ich treścią w Biurze Rady Miejskiej. Tak więc każdy zainteresowany tymi regulacjami przy dołożeniu należytej staranności może się zapoznać się z ich treścią. Nie można uznać za trafne zarzutów Cefarmu wobec Zarządu. Zarząd wykonuje czynności określone przepisami prawa i uchwałami Rady Miejskiej.

Zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego<sup>1</sup>

1. Rada gminy może podejmować uchwały zawierające wytyczne dla podległych jej organów wykonawczych i gminnych jednostek organizacyjnych, w tym także uchwały zalecające określony sposób gospodarowania mieniem gminy. Samo gospodarowanie tym mieniem należy do zarządu bądź do powołanych w tym celu przedsiębiorstw komunalnych.

NSA<sup>2</sup> w uzasadnieniu między innymi stwierdził. Niemniej jednak samorząd terytorialny sprawujący władzę lokalną nie może pomijać szeregu uwarunkowań społecznych procesu ustalania poziomu czynszów za lokale użytkowe. Cięży bowiem na nim obowiązek zgodnie z potrzebami społecznymi utrzymania i odpowiedniego rozmieszczenia w terenie sieci placówek handlowych, gastronomicznych i usługowych, udzielania preferencji niektórym rodzajom działalności w konsekwencji różnicowania stawek czynszowych w zależności od sposobu wykorzystania lokalu i jego położenia.

Zdaniem organu antymonopolowego działanie organów gminy należy oceniać w płaszczyźnie zwykłej racjonalności podejmowania decyzji, co do gospodarowanego majątku i wykonywania uprawnień właścicielskich, a nie wykorzystania siły rynkowej. Powinnością

---

<sup>1</sup> OSP 1991/11-12 poz. 267, a także Wspólnota 1991/27 str. 14

<sup>2</sup> tamże w uzasadnieniu



gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego, jest zarządzanie w imieniu i w interesie lokalnej społeczności mieniem komunalnym oraz wykonywanie uprawnień właścicielskich. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Antymonopolowego<sup>3</sup> odrębny rynek lokalny stanowią gminne lokale użytkowe zlokalizowane w tzw. centrum handlowym miasta, w odniesieniu do których mechanizmy rynkowe kształtują wyższe czynsze najmu, a jednocześnie podmioty użytkujące te lokale mają lepsze możliwości prowadzenia działalności gospodarczej niż pozostali najemcy. Odmienna polityka gminy wobec tych lokali, a w szczególności w zakresie oddawania ich w najem w następstwie przetargu nie uzasadnia postawienia gminie zarzutu podziału rynku według kryteriów terytorialnych i asortymentowych w świetle ustawy antymonopolowej.

Gmina zobowiązana jest i powołana do zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej, i uznała, że w szczególny sposób zostanie zawarta umowa z dwoma bankami i partią polityczną, a nie uznała za celowe, przy negatywnej opinii dwóch komisji Rady Miejskiej, zawieranie w trybie szczególnym umowy o najem lokalu użytkowego na prowadzenie apteki, pomimo protestów Cefarmu, uznając, że w trzynastotysięcznym mieście jest siedem aptek, w tym na ul. 11-go Listopada są 4 apteki. Cefarm nie wykazał, że w stosunku do jakiejś innej apteki Zarząd zastosował inne zasady najmu, niż w stosunku do Cefarmu. W niniejszym postępowaniu ustalono, że tylko jeden lokal użytkowy stanowiący własność gminy wynajęty jest z przeznaczeniem na prowadzenie apteki. Cefarm w pierwszym przetargu jako jeden z 7 podmiotów przystąpił do niego, a drugim przetargu jako jeden z 2 podmiotów. Wysokość czynszu za najem lokalu ustalono w trybie przetargu, powyżej ceny wywoławczej. Nieuzasadnionym jest więc zarzut Cefarmu, że warunek ten jest narzucony i uciążliwy, albowiem w Gminie Kłobuck podmioty przystępując do przetargu zapoznają się z regulaminem przetargu (karta nr 107 i nr 115), podpisują oświadczenie (karta nr 114), a umowy najmu zawierane są z najemcami wg wzorca (karta nr 110). Wynajem lokali użytkowych, gdzie w trybie przetargu ustala się wysokość czynszu jest powszechnie stosowaną przez właścicieli nieruchomości praktyką. Cefarm może skorzystać z regulacji zawartych w art. 70(4) k.c. i wystąpić do sądu powszechnego o unieważnienie umowy zawartej w drodze przetargu i zgodnie z zapisem art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. wykazać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne.

Ustawę antymonopolową zalicza się do prawa publicznego. Prawo publiczne ma celu ochronę interesu ogólnospołecznego, któremu muszą być podporządkowane partykularne interesy uczestników rynku. Publicznoprawny charakter ustawy antymonopolowej powoduje, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców uzasadniają uruchamianie przepisów tej ustawy. Nie każde bowiem naruszenie prawa w stosunkach cywilnoprawnych kwalifikuje sprawę do wszczynania postępowania antymonopolowego. Zgodnie z wolą ustawodawcy, zapis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) stanowi – ustawa określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Celem ustawodawstwa antymonopolowego jest ochrona interesu publicznoprawnego za pośrednictwem instrumentów prawnoadministracyjnych. Naruszenie interesu publicznoprawnego może mieć miejsce wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą antymonopolową dotknięty jest szeroki krąg uczestników rynku, względnie gdy działania te wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska. Stosownie zatem do powyższego, zasadniczą kwestią w przedmiotowej sprawie jest wyraźne odróżnienie interesu prywatnego od publicznoprawnego.

Zgodnie z zapisem art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na

---

<sup>3</sup> wyrok z 20.07.1994 r., XVII Amr 14/94, Wokanda 1995 Nr 4.

rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Katalog zabronionych zachowań przedsiębiorców określa art. 8 ust. 2 ustawy.

Dla zastosowania mechanizmów ustawy antymonopolowej koniecznym jest wykazanie, iż przedsiębiorca przeciwko któremu skierowany jest zarzut stosowania praktyk określonych w art. 8 na rynku właściwym posiada pozycję, co najmniej dominującą.

Definicję rynku właściwego zawiera art. 4 pkt 8 ustawy antymonopolowej. Rynek właściwy to rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za 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.

W niniejszej sprawie rynkiem właściwym w ujęciu geograficznym jest obszar Gminy Kłobuck, a w ujęciu asortymentowym jest rynek wynajmu lokali użytkowych usytuowanych na terenie tej gminy.

Stosownie do zapisu art. 4 pkt 9 ustawy antymonopolowej przez pozycję dominującą rozumie się 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 %. Przepis ten stwarza domniemanie prawne w rozumieniu art. 234 k.p.c. posiadania pozycji dominującej, jeżeli procentowy udział w rynku przekracza 40 %.

Gmina Kłobuck jest właścicielem 40 lokali użytkowych, położonych w trzech strefach, które są administrowane przez Administrację Budynków Komunalnych. Według ewidencji podatkowej na terenie miasta Kłobucka podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą opłaca 45 jednostek prawnych i 368 osób fizycznych. Poza Gminą lokale użytkowe wynajmują: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłobucku, Miejska Spółdzielnia Zaopatrzenia i Zbytu, Handlowo-Usługowa Spółdzielnia Pracy, Rzemieślnicza Spółdzielnia Wielobranżowa, Cech Rzemiosł Różnych, Zespół Opieki Zdrowotnej, Przedsiębiorstwo Robót Drogowo Mostowych, Spółka „HMC”, Spółdzielnia Transportu Wiejskiego, PKS Częstochowa. Przyjmując, że każdy z tych podmiotów jest właścicielem jednego lokalu użytkowego trudno uznać, że na rynku wynajmu lokali użytkowych w Kłobucku Zarząd posiada pozycję dominującą. Na terenie miasta Kłobucka liczącego 13.756 mieszkańców funkcjonuje 7 aptek, w tym 4 na ul. 11-go Listopada stanowiącej strefę I oraz 3 apteki w strefie II. Spośród tych 7 aptek tylko Cefarm wynajmuje lokal w strefie I stanowiący własność gminy.

Zgodnie z zapisem art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców.

Tak więc aby oceniać zachowanie przedsiębiorcy przez pryzmat ustawy antymonopolowej należy wykazać, iż na rynku właściwym posiada on pozycję co najmniej dominującą. Nie spełniona jest więc podstawowa przesłanka konieczna do zaistnienia w celu zastosowania mechanizmów ustawy antymonopolowej, przedsiębiorca przeciwko któremu skierowany jest zarzut nadużywania pozycji dominującej na rynku właściwym – nie posiada na tym rynku pozycji co najmniej dominującej.

Stosownie do zapisu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy – nadużywanie pozycji dominującej polega w szczególności na bezpośrednim lub pośrednim narzucaniu nieuczciwych cen, w tym cen nadmiernie wygórowanych albo rażąco niskich, odległych terminów płatności lub innych warunków zakupu albo sprzedaży towarów.

Zdaniem Cefarmu ogłoszenie przetargu na przedmiotowy lokal stanowi naruszenie ustawy antymonopolowej, albowiem unieważniono przetarg z dnia 31.01.2001 r. i bez żadnej podstawy prawnej ogłoszono drugi przetarg w dniu 26.02.2001 r, gdzie stawka wyjściowa była dwukrotnie wyższa. Zarzut ten jest nietrafny. W Gminie Kłobuck Zarząd zobowiązano do wynajmu bądź wdzierżawiania mienia komunalnego po uprzednim przeprowadzeniu

przetargu. Określono minimalną stawkę za najem lokali użytkowych, która była stawką wyjściową w pierwszym przetargu do którego przystąpiło 7 podmiotów. Wylicytowana stawka czynszu wynika z dużego popytu na przedmiotowy lokal, co nie stanowi naruszenia ustawy antymonopolowej. Cefarm dobrowolnie przystąpił do pierwszego przetargu na zasadach ogólnych tak jak pozostali uczestnicy. Zgodnie z zapisem art. 5 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej - podejmowanie i wykonywanie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa. Zarząd na skutek negatywnej opinii dwóch komisji Rady Miejskiej zobowiązany był do przeprowadzenia przetargu na przedmiotowy lokal i nie uznano za celowe zastosowanie wobec Cefarmu specjalnych preferencji. Po przeprowadzeniu pierwszego przetargu nie doszło do skutku zawarcie umowy najmu z podmiotem, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu. Nie zawarto umowy z podmiotem, który jako drugi podał stawkę czynszu tj. z Cefarmem, lecz zdecydowano o przeprowadzeniu drugiego przetargu. Do drugiego przetargu przystąpiły dwa podmioty, gdzie Cefarm wylicytował stawkę powyżej stawki wyjściowej. Stawka wyjściowa w drugim przetargu to kwota 32,00 zł, wartość przebiccia to 1,00 zł, stawka czynszu najmu ustalona w drodze przetargu to kwota 35,00. Przeprowadzenie przetargów na lokale użytkowe stanowiące mienie komunalne jest powszechną praktyką, a na wysokość wylicytowanej stawki mają wpływ reguły rynku. Tak więc pomijając fakt braku pozycji dominującej na rynku właściwym, działanie Zarządu nie stanowi naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej.

Stosownie do zapisu art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy – nadużywanie pozycji dominującej polega na stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi uciążliwych lub niejednorodnych warunków umów, stwarzających tym osobom różnicowanie warunki konkurencji. Stosowanie do zapisu art. 8 ust. 2 pkt 5 ustawy – nadużywanie pozycji dominującej polega na przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji.

Cefarm uzasadnił naruszenie tych przepisów koniecznością przystąpienia do przetargu na przedmiotowy lokal, podczas gdy jego zdaniem w budynku przy ul. 11 Listopada 8 wobec innych najemców nie stosowano przetargów, co spowodowało zawarcie umowy na niekorzystnych warunkach. Ponadto zmuszony był wnieść kaucję na zabezpieczenie należności czynszowych podczas, gdy jego zdaniem inni najemcy nie wnoszą takich kaucji. Uzasadniając te zarzuty ponownie podnoszono nieprawidłowy sposób przeprowadzania przetargów.

Jak ustalono na rynku właściwym Zarząd nie posiada pozycji co najmniej dominującej, a w zakresie wynajmu lokali użytkowych spotyka się z konkurencją. Przetargi na lokale użytkowe stanowiące własność Gminy przeprowadzane są z uwzględnieniem zasad zawartych w uchwałach organów gminy oraz według obowiązującego regulaminu, a następnie z zastosowaniem umowy wzorcowej zawierane są umowy z najemcami. Jak ustalono w budynku przy ul. 11 Listopada 8, stanowiącym własność Gminy i usytuowanym w strefie I, ABK wynajmuje lokale użytkowe 11 podmiotom, w tym 6 po uprzednim przeprowadzeniu przetargów. Nieprawdziwy jest więc zarzut, że tylko wobec Cefarmu zastosowano reguły rynkowe wynikające z przetargu. Na terenie Gminy wynajmowanych jest 40 lokali użytkowych stanowiących mienie komunalne. Umowy najmu zawierane są z najemcami wg umowy wzorcowej na jednolitych warunkach i najemcy wnoszą kaucję zabezpieczającą. Jak ustalono wobec trzech podmiotów określono warunki umowy najmu z zastosowaniem szczególnych postanowień, co jest zgodne ze stanowiskiem Rady Miejskiej zawartym w stosownej uchwale oraz potrzebami lokalnej społeczności. W sytuacji przewagi popytu nad podażą, co miało miejsce na rynku wynajmu lokali użytkowych w gminie, silniejszą pozycję negocjacyjną ma właściciel lokalu, co nie stanowi naruszenia ustawy antymonopolowej. Naruszeniem ustawy byłoby określenie warunków umów nakładających na drugą stronę ciężar większy od powszechnie przyjętych, co nie miało miejsca w niniejszej sytuacji.

Tak więc pomijając fakt braku pozycji dominującej na rynku właściwym, działanie Zarządu nie stanowi naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 3 i pkt 5 ustawy antymonopolowej.

Stosownie do zapisu art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy – nadużywanie pozycji dominującej polega w szczególności na narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści. Tak więc zgodnie z zapisem ustawowym, aby stwierdzić byt tej praktyki, w działaniach przedsiębiorcy o pozycji co najmniej dominującej na rynku właściwym, muszą zaistnieć łącznie wymienione w tym przepisie cztery przesłanki: 1/ przedsiębiorca przeciwko któremu skierowany jest zarzut winien posiadać pozycję co najmniej dominującą na rynku właściwym, 2/ warunki umowy muszą być narzucone, 3/ warunki umowy muszą być uciążliwe, 4/ przynosić nieuzasadnione korzyści. Jak ustalono w niniejszej sprawie Zarząd nie posiada pozycji dominującej na rynku. Zasady gospodarowania mieniem komunalnym określają uchwały organów gminy i akty prawa wewnętrznego, a pobierana od najemców kaucja zabezpieczająca nie stanowi nieuzasadnionej korzyści. Kaucja zabezpieczająca w wysokości 3-krotnego czynszu, jest wnoszona przez wszystkich najemców lokali użytkowych stanowiących własność Gminy. Wyjątek stanowi najem lokali użytkowych dla dwóch banków: Bank Ochrony Środowiska S.A. i PKO BP oraz dla Śląskiej Rady Wojewódzkiej Sojuszu Lewicy Demokratycznej. Kaucja zdeponowana jest w PKO BP jako lokata terminowa i wraz z odsetkami jest zwracana najemcy w przypadku nie zalegania z opłatami za lokal lub zaliczona na poczet czynszu za ostatnie trzy miesiące najmu. Trudno więc uznać, że pobieranie od najemców lokali użytkowych kaucji zabezpieczającej stanowi nieuzasadnioną korzyść gminy. Zapis § 5,6,7, wzorcowej umowy najmu lokalu użytkowego, stanowiącej integralną część regulaminu przetargu, zawiera informacje odnośnie kaucji. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest zapoznanie się i podpisanie przez uczestników przetargu regulaminu i projektu umowy najmu lokalu użytkowego. Cefarm przystąpił do pierwszego przetargu jako jeden z 7 uczestników, a do drugiego przetargu jako jeden z dwóch uczestników. Możliwość uczestniczenia w przetargu na przedmiotowy lokal wzbudziła zainteresowanie i wylicytowana stawka czynszu wynika z reguł rynku, którym poddani są wszyscy jego uczestnicy.

Jak wykazano powyżej nie zaistniały przesłane określone w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej. Tak więc pomijając fakt braku pozycji dominującej na rynku właściwym, działanie Zarządu nie stanowi naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej

Po analizie zarzutów Cefarmu z materiałami zgromadzonymi w postępowaniu wyjaśniającym oraz przesłanymi przez Zarząd wyjaśnieniami w niniejszej sprawie, uzasadnione jest zakończenie sprawy decyzją, w której na podstawie art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 122, poz. 1319) odmawia się wszczęcia postępowania antymonopolowego, albowiem w oczywisty sposób z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez organ antymonopolowy informacji wynika, że nie naruszono zakazu określonego w art. 8 ustawy. Potwierdzają to opisane w uzasadnieniu niniejszej decyzji ustalenia organu antymonopolowego oraz ocena zarzutów pod kątem ewentualnego naruszenia ustawy antymonopolowej.

Od decyzji niniejszej stronie służy odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Katowicach w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Dyrektor Delegatury  
Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów w Katowicach  
*Alicja Kral*