



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DOK3-421-29/04/MK

Warszawa, 2004-11-04

**DECYZJA nr DOK-116/04**

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyduje zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez G&K Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku kontroli nad PPU Promes Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

**UZASADNIENIE**

W dniu 30 września 2004 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej „organem antymonopolowym”, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, wszczął na wniosek G&K Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwanej dalej „G&K Properties”, postępowanie antymonopolowe w sprawie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu przez G&K Properties kontroli nad PPU Promes Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwaną dalej „Promes”.

Z przekazanych przez G&K Properties informacji wynika, że łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym zgłoszenie, tj. w 2003 r., przekroczył 50 mln EURO. Wobec spełnienia przesłanek art. 12 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy oraz niewystąpienia żadnej z wymienionych w art. 13 ustawy przesłanek wyłączających spod obowiązku zgłoszenia, na przedsiębiorcy nabywającym udziały spoczywał obowiązek zgłoszenia organowi antymonopolowemu zamiaru przedmiotowej koncentracji.

## **Uczestnicy koncentracji**

**G&K Properties** jest nowoutworzoną spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, której przedmiotem działalności jest obsługa nieruchomości biurowych, a także działalność w zakresie: sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych i motocykli, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów samochodowych, handel hurtowy i komisowy, z wyjątkiem handlu pojazdami mechanicznymi, motocyklami oraz handel detaliczny z wyłączeniem sprzedaży pojazdów mechanicznych, motocykli, naprawa artykułów użytku osobistego i domowego. Spółka dotychczas nie podjęła żadnej działalności.

G&K Properties należy do Gerkev Properties Limited z siedzibą na Cyprze, która z kolei należy w równych częściach do Lakoservices Limited i Lakoservices (Nominees) Limited, także z siedzibami na Cyprze.

**Promes** prowadzi działalność na rynku wynajmu nieruchomości biurowych w Gdańsku i w całości zależna jest od BRE Bank S.A., którego akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Faktycznie Promes zajmuje się jedynie wynajmem będącej jego własnością jednej nieruchomości położonej w Gdańsku.

W skład grupy kapitałowej BRE Bank S.A. wchodzi 20 spółek, które działają na rynku szeroko pojętych usług finansowych: bankowość, usługi doradztwa inwestycyjnego, faktoring, forfeiting, przetwarzanie danych, obrót papierami wartościowymi, usługi maklerskie, zarządzanie aktywami. Jedynie spółka Promes zajmuje się wynajmem nieruchomości biurowych.

Obecnie kontrolę nad BRE Bank S.A. sprawuje ComerzBank AG z siedzibą w Niemczech, który posiada ponad 50% jego akcji.

## **Przyczyny koncentracji**

Planowana koncentracja polega na przejęciu przez G&K Properties kontroli nad Promes w drodze nabycia 100% udziałów.

Jak deklaruje zgłaszający, celem planowanej koncentracji jest zamiar wycofania się z zaangażowania organizacyjnego i kapitałowego na rynku wynajmu nieruchomości biurowych w Gdańsku przez grupę kapitałową BRE i podjęcie działalności w tym zakresie przez G&K Properties.

**Organ antymonopolowy ustalił i zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 17 ustawy 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. Przez pozycję dominującą, zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy, 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%. Ocena oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga określenia rynków właściwych zarówno w aspekcie produktowym, jak i geograficznym, na które koncentracja wywiera wpływ.

Stosownie do przepisów 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 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. Zatem rynek ten wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

### **Rynek właściwy**

Jak wynika z opisu działalności przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji, właściwym dla niej rynkiem produktowym jest rynek usług w zakresie wynajmu nieruchomości biurowych.

Określając rynek właściwy w aspekcie geograficznym należy wziąć pod uwagę, na jakim obszarze dostępne są usługi oferowane przez uczestników koncentracji. W przypadku przedmiotowej koncentracji jest to rynek wynajmu nieruchomości biurowych miasta Gdańska, wobec czego rynkiem właściwym w aspekcie geograficznym jest rynek lokalny aglomeracji gdańskiej.

Tym samym przyjąć należy, że rynkiem właściwym w niniejszej sprawie jest lokalny, tj. obejmujący aglomerację Gdańska, rynek wynajmu nieruchomości biurowych.

Udział Promes w tak określonym rynku jest znikomy, bowiem przedsiębiorca ten wynajmuje tylko jedną nieruchomość.

### **Skutki koncentracji**

Pojęcia rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym i wertykalnym, zostały określone w punkcie 7.2 Wykazu Informacji i Dokumentów, stanowiącego załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 37 poz. 334). Rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym (poziomym), jest każdy rynek produktowy, na którym zaangażowani są co najmniej dwaj przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji (rynki wspólne) i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20 %. W wyniku realizacji rozpatrywanego zamiaru koncentracji nie nastąpi uzyskanie łącznego udziału w rynku przekraczającego 20%.

Rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym jest każdy rynek produktowy, na którym przynajmniej potencjalnie może wystąpić powiązanie typu dostawca-odbiorca i równocześnie indywidualny lub łączny udział uczestników koncentracji przekracza 30% na tym rynku. W przypadku przedmiotowej koncentracji nie występuje rynek produktowy, na którym działa co najmniej jeden z uczestników koncentracji i który jest jednocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży dla drugiego jej uczestnika.

Jak wcześniej wskazano, przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji nie prowadzą działalności na wspólnym rynku produktowym. Również między przedsiębiorcami należącymi do grup kapitałowych, do których należą bezpośredni uczestnicy koncentracji, nie występują rynki wspólne. Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że z uwagi na niewystępowanie wspólnego rynku produktowego, na którym zaangażowani byłiby przynajmniej dwaj uczestnicy koncentracji, przedmiotowa koncentracja nie wywiera wpływu na żaden rynek właściwy zarówno w układzie horyzontalnym, jak też w układzie wertykalnym.

W związku z wymogiem przedstawienia informacji o rynkach właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, strona zgłaszająca zamiar przedstawiła wniosek o uznanie zgłoszenia - mimo braku tych informacji – za spełniające wymogi określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców. Organ antymonopolowy przychylił się do

tego wniosku uznając, że informacje te nie są niezbędne do wydania decyzji w niniejszej sprawie.

Jak wynika z powyższego, ponieważ koncentracja polegająca na przejęciu przez G&K Properties kontroli nad Promes nie wywiera wpływu na rynek właściwy, w wyniku jej realizacji konkurencja nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności poprzez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na tym rynku. Oznacza to, że spełnione zostały przytoczone wcześniej przesłanki art. 17 ustawy.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Piotr Mück  
Dyrektor Departamentu  
Ochrony Konkurencji

Otrzymuje:

“G&K Properties“ Spółka z o.o.  
ul. Wały Jagiellońskie 8  
80-887 Gdańsk

*za pośrednictwem pełnomocnika*  
Radcy Prawnego  
Pani Marii Ślęzak  
ul. Kościuszki 5B/1  
83-200 Starogard Gdański