



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DOK-1/422/4/05/HS

Warszawa, dn. 11 maja 2005 r.

D E C Y Z J A Nr DOK - 44/2005

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Fadesa Immobiliaria S.A. z siedzibą w La Coruna (Hiszpania) i Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni, **wydaje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Fadesa Immobiliaria S.A. z siedzibą w La Coruna oraz Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni wspólnego przedsiębiorcy pod firmą Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

W dniu 17 lutego 2005 r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego również „organem antymonopolowym”, wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Fadesa Immobiliaria S.A. z siedzibą w La Coruna (Hiszpania), zwanego dalej „Fadesa S.A.”, oraz Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni, zwanego dalej „Prokom S.A.”, wspólnego przedsiębiorcy pod firmą Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie.

W związku z tym, iż spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające zgłoszenie zamiaru koncentracji, tj.:

- łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekroczył równowartość 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”,
- utworzenie przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy jest jednym ze sposobów koncentracji określonym w art. 12 ust. 2 pkt 3 ustawy,
- w przedmiotowej sprawie nie występuje żadna okoliczność z katalogu przesłanek egzoneracyjnych, wymienionych w art. 13 ustawy, powodująca odstępianie od obowiązku zgłoszenia koncentracji,

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, o czym - zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.

Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) - powiadomił wnioskodawcę pismem z dnia 4 marca 2005 r.

W trakcie postępowania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.

Przyczyny i opis transakcji.

Planowana transakcja polegała będzie na utworzeniu przez Fadesa S.A. i Prokom S.A. podmiotu pod firmą Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**. Uczestnicy planowanej koncentracji zamierzają objąć udziały w tej spółce w następujących proporcjach:

- Fadesa S.A. - 51% udziałów,
- Prokom S.A. - 49% udziałów.

W wyniku dokonania planowanej koncentracji możliwe będzie szybkie zagospodarowanie terenów przewidzianych w planach zagospodarowania przestrzennego tzw. Miasteczka Wilanów. Koncepcja urbanistyczna usytuowanego w Warszawie Miasteczka Wilanów zawarta jest w dwóch Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego: terenu Wilanowa Zachodniego (uchwalonego 18 stycznia 2001 r.) oraz terenu przedpoła Pałacu Wilanowskiego (uchwalonego 11 marca 2001 r.).

Deklarowanym celem planowanej koncentracji jest utworzenie nowej spółki Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. przy współudziale kapitałowym, technologicznym i know-how w dziedzinie sprzedaży mieszkań ze strony Fadesa S.A., będącego znaczącym deweloperem hiszpańskim oraz Prokom S.A., który posiada prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym zostaną wzniesione budynki mieszkalne.

Uczestnicy koncentracji.

- **Fadesa S.A.**, wchodząca w skład Grupy Fadesa, prowadzi działalność głównie na hiszpańskim rynku budownictwa mieszkaniowego. Spółka ta buduje i sprzedaje przede wszystkim budynki mieszkalne typu bliźniak, bungalow, willa (około 95%) oraz mieszkania i apartamenty. Pozostałą, niewielką część wznoszonych i sprzedawanych budynków stanowią hotele, biura i lokale handlowe. Przedmiotem działania spółek należących do tej Grupy jest również realizacja inwestycji budowlanych w Maroku i Portugalii oraz na terytorium Słowacji i Węgier.

Na terytorium Polski Fadesa S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Fadesa Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka ta nie rozpoczęła działalności gospodarczej. **[informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa]**.

Nie istnieją rynki, w których udział jakiegokolwiek spółki z Grupy Fadesa przekroczyłby w latach 2003-2004 poziom 40%.

- **Prokom S.A.**, wchodząca w skład Grupy KPNS, prowadzi działalność na polskim rynku nieruchomości (kupno, sprzedaż, wynajem, zarządzanie i zagospodarowanie nieruchomości). Udział spółki Prokom S.A. w ww. rynku nie przekracza **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**.

[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa].

Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (nowotworzona spółka) wznosiła będzie budynki mieszkalne w celu ich odsprzedaży (działalność deweloperska). Spółka będzie także nabywała grunty budowlane. Przeważającą większość ***[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*** budynków wznoszonych przez Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. będą lokale mieszkalne, sprzedawane bezpośrednio klientom (docelowo - osobom fizycznym). Pozostałą część ***[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]*** stanowić będą lokale biurowe lub sklepy w budynkach mieszkalnych, zatrzymywane przez spółkę jako inwestycja własna, w celu ich wynajmu na rzecz osób trzecich. Wykonywanie wszelkich robót budowlanych Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. będzie zlecała podwykonawcom.

Spółka ta wybuduje na terenie tzw. Miasteczka Wilanów, położonego w Warszawie, osiedle mieszkaniowe, o powierzchni około ***[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]***. Miasteczko Wilanów to 169 hektarowa inwestycja położona w centrum 480 hektarowego obszaru Wilanowa Zachodniego położonego w odległości 8 km od centrum Warszawy i 7 km od lotniska Okęcie.

[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]

W związku z tym, że Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. nie podjęła jeszcze działalności, na obecnym etapie można mówić tylko o potencjalnych konkurentach dla tej spółki, którymi będą następujące firmy deweloperskie: J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Żąbkach (działający w Warszawie, Łodzi i Gdyni), Skanska Property Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (działająca w Warszawie i Łodzi), Echo Investments S.A. z siedzibą w Kielcach (działający w Kielcach, Warszawie, Poznani, Krakowie), Invest Komfort S.A. z siedzibą w Gdyni, Dominium Krajowe Towarzystwo Inwestycyjno-Deweloperskie S.A. z siedzibą w Gdańsku, GB Development Sp. z o. z siedzibą w Gdyni, Grupa Inwestycyjna Hossa S.A. z siedzibą w Gdyni, AS BAU Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, Empor Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, BRE Locum Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, Unia Wspólnego Inwestowania S.A. z siedzibą w Poznaniu, Przedsiębiorstwo Inżynieryjne Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Centrum Projektów Regionalnych INVESRTOR S.A. z siedzibą Katowicach, Opal Development Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, Pekao Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Dom Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Abakus Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Agro Man Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Grupa Inwestycyjna Hetman Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, HNS Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Rynki właściwe, 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:

a) W przedmiotowej sprawie nie ma rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ w **układzie horyzontalnym**.

Grupa Fadesa, do której należy Fadesa S.A., a więc spółka będąca jednym z bezpośrednich uczestników planowanej koncentracji, prowadzi w Europie i Północnej Afryce działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Działalność ta nie obejmuje jednak Polski. Zaznaczyć przy tym należy, że jedyna istniejąca w Polsce spółka zależna od Fadesa S.A, a mianowicie Fadesa Polska Sp. z o.o., nie będzie prowadziła działalności budowlanej i deweloperskiej. Przedmiotem jej działania będzie działalność polegająca na poszukiwaniu nieruchomości do ewentualnego nabycia i zabudowy przez innych przedsiębiorców, jak również nabywanie udziałów w innych spółkach tworzonych do realizacji inwestycji deweloperskich.

Natomiast Grupa KPNS, do której należy drugi z aktywnych uczestników planowanej koncentracji, tj. Prokom S.A., jest obecna na polskim rynku budownictwa mieszkaniowego. Udział Grupy KPNS w ww. rynku kształtuje się na poziomie **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**.

W ocenie organu antymonopolowego, bez względu na to czy rynek w aspekcie geograficznym dla budownictwa mieszkaniowego zostanie zdefiniowany jako rynek krajowy, czy też wężej jako rynek warszawski, to i tak niniejsza koncentracja nie wpłynie na ten rynek w ujęciu horyzontalnym. Udział Grupy KPNS, do której należy Prokom S.A. jako aktywny uczestnik planowanej koncentracji w żadnym z tych rynków nie przekroczy poziomu **[informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa]**. W tej sytuacji stwierdzić należy brak rynków właściwych, na które niniejsza koncentracja wywiera wpływ w ujęciu horyzontalnym.

b) Niniejsza koncentracja nie wywrze także wpływu na żaden rynek właściwy w **układzie wertykalnym**. Wprawdzie można uznać, że rynek nabywania nieruchomości (gruntów) i rynek budowy obiektów na nich są rynkami poprzedniego i następnego szczebla obrotu, to jednak na żadnym z tych rynków uczestnicy planowanej koncentracji nie osiągnęli poziomu 30%.

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 utworzenia przez Fadesa S.A. z siedzibą w La Coruna (Hiszpania) oraz Prokom S.A. z siedzibą w Gdyni wspólnego przedsiębiorcy pod firmą Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie. 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;
- utworzenie nowej spółki spowoduje zwiększenie zasobów mieszkaniowych w Warszawie, co z punktu widzenia konkurencji jest zjawiskiem pozytywnym.

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. 479²⁸ k.p.c. § 2 i 3 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
p.o. DYREKTORA
Departamentu Ochrony Konkurencji
Monika Bychowska*

Otrzymują:

Pan Marcin Krakowiak
Pani Małgorzata Wężyk-Topolska
Pan Tomasz Darowski

Pełnomocnicy:

Fadesa Inmobiliaria S.A. z siedzibą w La Coruna i Prokom Investments S.A. z siedzibą w Gdyni
Kancelaria Prawnicza
Domański Zakrzewski Palinka sp.k.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa