



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (42) 636-36-89, Fax (42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-411-14/06/MD

Łódź, dnia 15 kwietnia 2013 r.

DECYZJA Nr RŁO 15/2013

Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267) w związku z art. 80 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy w związku z art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

umarza się, jako bezprzedmiotowe, postępowanie antymonopolowe wszczęte na wniosek B.K. i T.K., prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie przeciwko Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, pod zarzutem stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego następujących uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nieuzasadnione korzyści:

1) § 2 pkt 2, zgodnie z którym:

- a. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów należy się wyłącznie w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy za porozumieniem stron;
- b. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów nie przysługuje w pełnej wysokości;
- c. zwrot nakładów kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, uzależniony został od zapłaty równowartości tych nakładów przez nowego dzierżawcę,

2) zwrot kupcowi poniesionych nakładów uzależniony jest od faktu wypłaty Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „odszkodowania” przez Miasto Łódź, zaś wysokość zwracanej kwoty uzależniona jest od wysokości ww. „odszkodowania” (§ 2 pkt 3),

3) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością żąda waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4),

- 4) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ma możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy dzierżawy stanowiska handlowego z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 5) pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy (§ 3 pkt 2),
- 6) nałożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego (§ 4 pkt 2),
- 7) obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych (§ 5 pkt 3),
- 8) żądanie obowiązkowej wpłaty nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej (§ 6 pkt 2),
- 9) uzależnianie zwrotu kosztów (nakładów) od rozwiązania umowy dzierżawy stanowiska handlowego za porozumieniem stron; niezwracanie kosztów (nakładów) w całości; uzależnienie zwrotu nakładów od zapłaty ich równowartości przez osobę trzecią (§ 2 pkt 2),
- 10) uzależnienie zwrotu nakładów oraz wysokości zwracanej kwoty od wysokości odszkodowania wypłaconego Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez Miasto Łódź (§ 2 pkt 3),
- 11) nie równoprawne zasady waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4),
- 12) możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 13) brak symetrii w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy (§ 7 pkt 3),

dodatkowo w sytuacji, gdy budowa Hali Zielony Rynek została w całości sfinansowana przez kupców, z którymi zawierane są umowy dzierżawy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Uzasadnienie

W dniu 30 czerwca 2006 r. do Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi wpłynął wniosek o wszczęcie postępowania antymonopolowego (dowód: karty Nr 1 – 85) małżonków B.K. i T.K., prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie – zwani dalej także: „Wnioskodawcy” – przeciwko Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi – zwana dalej także: „Spółka” – w sprawie nadużywania pozycji dominującej na części Placu Barlickiego w Łodzi wydzielonej pod halę targową, poprzez narzucanie uciążliwych warunków umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy stanowiska handlowego tzw. boksu, w hali targowej w Łodzi na Placu Barlickiego w postaci:

- 1) płacenia czynszu dzierżawy stanowiska handlowego – umowa przedwstępna dzierżawy stanowiska handlowego: § 1 pkt 1b, umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 5 pkt 1,
- 2) pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 3 pkt 2,
- 3) nałożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 4 pkt 2,

- 4) obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 5 pkt 3,
- 5) obowiązkowej wpłaty nie oprocentowanej kaucji gwarancyjnej – umowa dzierżawy stanowiska handlowego: § 6 pkt 2,

pomimo, iż kupcy z Pl. Barlickiego w Łodzi w całości finansowali budowę hali targowej oraz opłacają wszystkie należne opłaty związane z użytkowaniem przydzielonych im stanowisk handlowych, t.j. praktyk określonych w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wnioskodawcy wystąpili o zwolnienie od opłaty od wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – Postanowieniem Nr 1 z dnia 4 lipca 2006 r. (dowód: karty Nr 86 – 88) oddalił ww. wniosek i jednocześnie na podstawie art. 77 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080 ze zm.) – zwana dalej: „ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów” – wezwał Wnioskodawców do uiszczenia opłaty w wysokości 500 zł. (pięćset złotych) w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Wnioskodawcy uiszcili opłatę w wyznaczonym terminie (dowód: karty Nr 89 – 90). W dniu 25 lipca 2006 r. Prezes Urzędu na podstawie art. 84 ust. 2a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wezwał Wnioskodawców do uzupełnienia wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego. W dniu 4 sierpnia 2006 r. wpłynęło uzupełnienie wniosku (dowód: karty Nr 91 – 98).

Wnioskodawcy wskazali, iż prowadzą gospodarstwo rolne w ... i sprzedają pochodzące z niego produkty rolne na targowisku położonym w Łodzi na Pl. Barlickiego zwanym „Zielonym Rynkiem”. Jako kupcy Pl. Barlickiego należą do Stowarzyszenia „Zielony Rynek”. W listopadzie 1999 r. Zarząd Miasta Łodzi ogłosił przetarg ograniczony na wydzierżawienie na okres 9 lat niezabudowanej części Pl. Barlickiego o powierzchni 2 400 m². W przetargu mogły uczestniczyć jedynie spółki prawa handlowego, których przedmiotem działalności była organizacja i budowa obiektów handlowych ze szczególnym uwzględnieniem targowisk oraz zarządzanie i administrowanie tymi obiektami, zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Łodzi i mające siedzibę na terenie Łodzi. Dzierżawca pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia był zobowiązany do budowy hali targowej na własny koszt na wydzierżawionym terenie w terminie 1 roku od dnia podpisania umowy dzierżawy. Jedynym oferentem była Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z kapitałem zakładowym 10 000 zł, utworzona na miesiąc przed przetargiem, tj. dnia 17 listopada 1999 r. przez prezesów stowarzyszeń kupieckich, którzy to w późniejszym czasie mieli przekazać udziały swoim stowarzyszeniom. Spółka wpłaciła wadium w kwocie 27 000 zł z pieniędzy uzyskanych od kupców z Pl. Barlickiego. Każdy zainteresowany kupiec wpłacił 500 zł na „koszty organizacyjne Spółki”. W dniu 17 grudnia 1999 r. przetarg wygrała Spółka.

W uzasadnieniu wniosku o wszczęcie postępowania antymonopolowego, Wnioskodawcy wskazali, iż w oparciu o umowę dzierżawy terenu pod halą targową z dnia 30 marca 2004 r. zawartą z Miastem Łódź, Spółka objęła rynek właściwy pod względem terytorialnym: część Pl. Barlickiego wydzieloną pod halą targową. Na tym rynku Spółka zajmuje pozycję monopolistyczną. Dla uzasadnienia tak wyznaczonego rynku właściwego w postępowaniu antymonopolowym, Wnioskodawcy wskazali, iż zainwestowali pieniądze wyłącznie w budowę tej hali. Przeniesienie działalności w inne miejsce łączyłoby się z nowymi nakładami finansowymi na budowę hali lub koniecznością wynajęcia stanowiska

handlowego. Zgodnie z § 2 pkt 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego zwrot kosztów wyłożonych przez Wnioskodawców na budowę hali targowej jest określony bardzo nieprecyzyjnie, zarówno co do wysokości, jak i terminu wypłaty. Powyższe okoliczności stanowią istotną barierę uniemożliwiającą przeniesienie działalności handlowej na inny plac targowy. Pociągałoby to za sobą utratę lokalnych klientów robiących zakupy w miejscu swojej pracy bądź zamieszkania, którzy nie przenieśliby się wraz z Wnioskodawcami na inny plac targowy.

W dalszej części uzasadnienia swojego wniosku o wszczęcie postępowania, Wnioskodawcy podnieśli, iż stosowana przez Spółkę szkodliwa praktyka monopolistyczna polegająca na narzuceniu uciążliwych warunków umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy stanowiska handlowego tzw. boksu, w hali targowej w Łodzi na Placu Barlickiego jest stosowana w stosunku do wszystkich obecnych kupców dzierżawiących stanowiska handlowe, a także dotyczy ona nieograniczonej ilości potencjalnych kupców. Stąd też wszczęcie postępowania antymonopolowego oraz wydanie na jego zakończenie orzeczenia w sprawie dotyczącej Wnioskodawców może służyć ochronie interesów nieograniczonej liczby kolejnych przedsiębiorców.

Wnioskodawcy wskazali również, iż za uciążliwy warunek umowy uznaje się każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Rodzaj umowy (dzierżawa) był narzucony przez Spółkę. Nigdy nie były rozpatrywane możliwości zawarcia innej umowy, np. użytkowania, która w tej konkretnej sytuacji sprowadzającej się do pokrycia przez kupców całych kosztów budowy hali targowej i uiszczania pełnych opłat związanych z jej funkcjonowaniem i zarządem, byłaby sprawiedliwym rozwiązaniem dla obu stron umowy. Warunki tej umowy nie były negocjowane. Wnioskodawcy podpisali umowę przedwstępną dzierżawy, ale ze względu na uciążliwe warunki właściwej umowy dzierżawy wstrzymują się z jej podpisaniem. Mimo tego wykonują wszystkie jej postanowienia. I w tej sytuacji Spółka wytoczyła przeciwko nim roszczenia o opróżnienie zajmowanego boksu.

Nieuzasadnione korzyści wynikające z kwestionowanych warunków umowy sprowadzają się do:

- 1) pobierania przez Spółkę czynszu dzierżawy stanowiska handlowego niezależnie od innych opłat za eksploatację i zarząd,
- 2) pełnego dysponowania przedmiotem dzierżawy przez Spółkę (kupcy nie mają możliwości poddzierżawienia stanowiska handlowego ani oddania go do bezpłatnego używania, co znacznie ogranicza im prowadzenie działalności gospodarczej),
- 3) obciążenia karami umownymi za zamknięcie stanowiska handlowego na czas powyżej 30 dni niezależnie od przyczyny,
- 4) narzucenia bezprawnych odsetek umownych,
- 5) dysponowania kaucją gwarancyjną, obowiązkowo wpłaconą przez dzierżawców, przez okres 9 lat i jej zwrot w wartości nominalnej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Urzędu wszczął na wniosek B.K. i T.K. Postanowieniem Nr 2/411-14/06 z dnia 10 sierpnia 2006 r. (dowód: karty Nr 99 – 100) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi praktyk ograniczających konkurencję polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku usług dzierżawy stanowisk handlowych w hali targowej na Placu Barlickiego w Łodzi, poprzez narzucanie uciążliwych warunków umowy przedwstępnej i umowy dzierżawy stanowiska handlowego w hali targowej przez:

- 1) zobowiązanie dzierżawców do płacenia czynszu dzierżawy stanowiska handlowego – umowa przedwstępna: § 1 pkt 1b, umowa dzierżawy: § 5 pkt 1,
 - 2) pozbawienie dzierżawców swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy – umowa dzierżawy: § 3 pkt 2,
 - 3) nałożenie na dzierżawców kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego – umowa dzierżawy: § 4 pkt 2,
 - 4) obciążenie dzierżawców bezprawnymi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych – umowa dzierżawy: § 5 pkt 3,
 - 5) zobowiązanie dzierżawców do obowiązkowej wpłaty na rzecz wydzierżawiającego nieoprocenowanej kaucji gwarancyjnej – umowa dzierżawy: § 6 pkt 2,
- w sytuacji, gdy kupcy z Placu Barlickiego w Łodzi w całości finansowali budowę hali targowej oraz opłacają wszystkie należne opłaty związane z użytkowaniem przydzielonych im stanowisk handlowych, co może stanowić naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania antymonopolowego, Spółka, w piśmie z dnia 31 sierpnia 2006 r., ustosunkowała się do przedstawionych zarzutów (dowód: karty Nr 114 – 154).

Zdaniem Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegające na narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści. Spółka, w odniesieniu do poszczególnych zarzutów, przedstawiła następujące wyjaśnienia.

Ad. 1. Zobowiązanie dzierżawcy do płacenia czynszu dzierżawnego jest immanentnym elementem umowy dzierżawy, wynikającym wprost z przepisów kodeksu cywilnego (art. 693 § 1 k.c.). Czynsz dzierżawny w spornej hali targowej został obliczony na poziomie nie znajdującym porównywalnie niskiego na terenie Łodzi. Szczegółowe zasady rozliczenia z kupcem w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed końcem jej obowiązywania, jak również wygaśnięcia umowy z upływem czasu na jaki została zawarta – znajdują się w § 2 umowy dzierżawy.

Ad. 2. Zarzut pozbawienia dzierżawcy swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy na podstawie § 3 pkt 2 umowy dzierżawy jest całkowicie nieuzasadniony. Zapis ten jest wręcz *expressis verbis* powtórzeniem dyspozycji art. 698 kodeksu cywilnego, który stanowi, że bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zatem czynienie zarzutu ze skorzystania przez Wydzierżawiającego wprost z dyspozycji przepisu kodeksu cywilnego, będącego jednym z filarów konstrukcji umowy dzierżawy – jest niezasadne.

Ad. 3,4 i 5. Nałożenie na dzierżawców kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego przez czas powyżej 7 dni, zastrzeżenie odsetek umownych za opóźnienie w zapłacie należności oraz zobowiązanie do wpłacenia kaucji gwarancyjnej – są to zapisy umowne, na które obie strony umów dzierżawy wyraziły zgodę. Możliwość zawarcia takich klauzul wynika wprost z przepisów kodeksu cywilnego, a zamieszczenie ich w konkretnej umowie mieści się w granicach swobody umów, o której mowa w art. 353¹ k.c.

Kara umowna za zamknięcie stanowiska handlowego przez czas powyżej 7 dni jest tylko i wyłącznie prawem Wydzierżawiającego, a nie automatycznie działającym mechanizmem w takiej sytuacji. Od momentu otwarcia hali nigdy nie zdarzyło się, aby Spółka obciążyła

kogokolwiek taką karą. Ponadto wprowadzenie tego zapisu, leżało przede wszystkim w interesie samych kupców, bowiem oczywistym jest, że im więcej stanowisk nieczynnych w danym obiekcie, to zainteresowanie zakupami maleje i tracą na tym pozostali handlujący. Ponadto z regulaminu hali targowej, którego współautorami byli kupcy wynika, że każdy handlujący może zamknąć boks na 30 dni w roku. Dopiero po przekroczeniu tego czasu, Spółka może naliczyć karę umowną.

Co do kaucji gwarancyjnej, to mechanizm korzystania z niej w praktyce jest następujący. Gdy kupiec nie wpłaca należności za dany miesiąc, Spółka uruchamia wpłaconą przez niego kaucję, celem terminowego rozliczenia się ze swoimi wierzycielami np. czynsz dzierżawny dla miasta, obciążenia publicznoprawne, woda, energia itd. Gdy kaucja zostanie uruchomiona, Spółka nie żąda wtedy od kupca odsetek za opóźnienie za ten miesiąc, w którym skorzystała z jego kaucji. Biorąc pod uwagę niski poziom czynszu dzierżawnego obciążającego kupców, takie zabezpieczenie płatności jest w pełni zasadne i nie stanowi dla Spółki nieuzasadnionej korzyści.

Mając na uwadze powyższe, Spółka wniosła o wydanie przez Prezesa Urzędu decyzji o nie stwierdzeniu stosowania praktyki ograniczającej konkurencję w niniejszej sprawie.

W toku postępowania antymonopolowego, Wnioskodawcy ustanowili nowego pełnomocnika w sprawie, który w dniu 23 sierpnia 2007 r. zapoznał się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 537 – 539).

W dniu 20 września 2007 r. wpłynęło pismo nowo ustanowionego pełnomocnika Wnioskodawców zawierające wniosek o bardziej precyzyjne określenie rynku właściwego w niniejszej sprawie jako „*lokalnego rynku dzierżawy stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi*” oraz o rozszerzenie postawionego Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. zarzutu nadużywania pozycji dominującej poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego uciążliwych postanowień umownych, przynoszących nieuzasadnione korzyści (dowód: karty Nr 551 – 584) .

W uzasadnieniu złożonego wniosku, Wnioskodawcy wskazali, iż w przedmiotowej sprawie, rynek w aspekcie produktowym powinien zostać wyznaczony od strony popytowej – chodzi o ocenę, czy kupiec chcący sprzedawać swoje towary ma możliwość wyboru „dostawcy usługi dzierżawy stanowiska handlowego w hali” (tj. wynajmującego/wydzierżawiającego) do prowadzenia działalności handlowej oraz czy oferowane przez nich towary (usługi) można uznać za substytuty. Wnioskodawcy wskazali, że w Łodzi funkcjonują zarówno hale targowe, jak i targowiska, jednakże, ich zdaniem, infrastruktura na targowiskach praktycznie nie istnieje i to stanowi istotną różnicę w stosunku do hal targowych. Ponadto, na targowiskach inne są zasady ponoszenia opłat (opłata targowa – nie będąca przychodem administratora, lecz Miasta, opłaty eksploatacyjne), zaś w halach pobierany jest czynsz dzierżawny (najmu) i inne opłaty, w tym związane z dostawą mediów. Dlatego, zdaniem Wnioskodawców, rynkiem właściwym w sprawie w ujęciu produktowym jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej, gdyż produktem jest usługa w postaci świadczenia najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych.

W odniesieniu do rynku geograficznego w niniejszej sprawie należy wziąć pod uwagę, zdaniem Wnioskodawców, istnienie następujących rodzajów barier rynkowych. Bariery wejścia – hale targowe funkcjonujące w mieście nie dysponują w zasadzie wolnymi miejscami do prowadzenia działalności, które mogłyby zostać zagospodarowane przez kupców – nie ma ich m.in. w hali przy ul. Małej; kupcy nie mają zatem możliwości swobodnego przemieszczania się między halami; Hala Zielony Rynek została wybudowana właśnie po to, aby zapewnić miejsca handlowe w hali kupcom handlującym wcześniej na

placu targowym. Jeżeli chodzi o cechy towaru (tu: usługi) i preferencje nabywców, Wnioskodawcy wskazali, iż Hala Zielony Rynek jest najnowocześniejszą, a tym samym najbardziej zdatną do prowadzenia handlu od strony infrastruktury i estetyki. Hala ta wyróżnia się od pozostałych punktów handlowych na Placu Barlickiego posiadaniem pełnej infrastruktury technicznej. Ponadto, Hala Zielony Rynek położona jest w miejscu wcześniejszego prowadzenia handlu przez kupców, którzy zainicjowali jej powstanie. Oznacza to, m.in., że w tym miejscu dokonuje zakupów stała klientela, co stanowi istotny wyznacznik rynku geograficznego w niniejszej sprawie. Dlatego, zdaniem Wnioskodawców, gdyby nawet w innych halach pojawiły się wolne stanowiska handlowe, oferowany przez nie najem stanowiska nie będzie substytutem dla usługi dzierżawy stanowiska w Hali Zielony Rynek. O wyborze miejsca prowadzenia handlu przez kupców w niewielkim stopniu decydują elementy konkurencji pomiędzy administratorami poszczególnych hal targowych. Wybór przez Wnioskodawców miejsca sprzedaży swoich towarów jest w sposób istotny determinowany szczególnymi względami – wieloletnim prowadzeniem działalności handlowej w danym miejscu (punkcie miasta), posiadaną (zdobytą) przez szereg lat klientelą, która nie jest skłonna podążyć za kupcem na targowisko położone w innym punkcie miasta.

Zdaniem Wnioskodawców, usługa polegająca na udostępnieniu (wydzierżawieniu/wynajęciu) stanowiska handlowego w Hali Zielony Rynek nie ma zamiennika, rynek w niniejszej sprawie w ujęciu produktowym i geograficznym (rynek właściwy), należy określić jako lokalny rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej Zielony Rynek.

W Hali Zielony Rynek, wyłącznym zarządcą jest Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. i w związku z tym nie spotyka się z żadną konkurencją i posiada pozycję monopolistyczną (kwalifikowaną postać pozycji dominującej).

Wyznaczenie rynku właściwego w niniejszej sprawie jako lokalnego rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej Zielny Rynek jest, zdaniem Wnioskodawców, zgodne z linią orzeczniczą Prezesa Urzędu, jak również Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Antymonopolowego, w której konsekwentnie wyznaczany był wąski, lokalny rynek zarządu (administrowania) halami targowymi lub targowiskami.

W dalszej części uzasadnienia wniosku, Wnioskodawcy wskazali, iż praktyka stosowana przez Spółkę dotyczy wszystkich kupców dzierżawiących aktualnie stanowiska handlowe w Hali Zielony Rynek, co uzasadnia ingerencję Prezesa Urzędu w celu ochrony interesu publicznego.

Stosowane przez Spółkę postanowienia umowne – wskazane w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania należy zakwalifikować jako narzucanie uciążliwych warunków umownych przynoszących dominantowi nieuzasadnione korzyści. Kwestionowane postanowienia znajdują się we wszystkich umowach dzierżawy stanowisk zawartych z kupcami dzierżawiącymi stanowiska w Hali. Wnioskodawcy wskazali na następujące rodzaje tych korzyści, które wiążą się z treścią poszczególnych postanowień umowy:

Pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy (§ 3 pkt 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

W niniejszej sprawie, zdaniem Wnioskodawców, zamieszczenie w umowie postanowienia odpowiadającego brzmieniu art. 698 § 1 k.c. może zostać potraktowane jako nadużycie pozycji dominującej. Po pierwsze, dlatego, że to kupcy sfinansowali budowę hali jako swoje przyszłe miejsce prowadzenia działalności i zgodnie z dobrymi obyczajami kupieckimi powinni mieć swobodę decydowania o sposobie korzystania z tego miejsca oraz swobodę

udostępniania go innym osobom. Spółka osiągnęła tym samym korzyść w postaci możliwości swobodnego dysponowania miejscem handlowym, na którego powstanie nie poniosła żadnych nakładów. Po drugie, w połączeniu z brzmieniem § 2 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego, z którego wynika, że kupcowi, z którym umowa została rozwiązana inaczej niż za porozumieniem stron nie należy się zwrot nakładów, oznacza, że w przypadku poddzierżawienia stanowiska lub oddania go w bezpłatne używanie kupcowi, który to uczynił, nie należy się zwrot nakładów. Spółka uzyskuje nieuzasadnioną korzyść w postaci pozostania nakładów przy Spółce, bez żadnego ekwiwalentnego świadczenia z jej strony.

Nalożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego (§ 4 pkt 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Postanowienie, które przewiduje karę umowną za zamknięcie stoiska na czas powyżej trzydziestu dni, niezależnie od powodu zamknięcia stanowiska, ogranicza, zdaniem Wnioskodawców, swobodę prowadzenia działalności gospodarczej przez dzierżawcę i nie ma rzeczowego ani tradycyjnego związku z przedmiotem umowy. Spółka nie ponosi żadnej szkody w przypadku zamknięcia stanowiska przez kupca, bowiem umowa nadal trwa, a kupiec jest zobowiązany do zapłaty czynszu i pozostałych opłat. Żądanie kary umownej za zamknięcie stanowiska jest zatem warunkiem uciążliwym, przynoszącym Spółce nieuzasadnioną korzyść w postaci dodatkowego świadczenia ze strony kupca, nie mającego ekwiwalentu w postaci innego świadczenia ze strony Spółki.

Obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych (§ 5 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Biorąc pod uwagę wysokość odsetek ustawowych oraz odsetek maksymalnych, to, zdaniem Wnioskodawców, umowa przewiduje rażąco wysokie odsetki umowne – 0,25% dziennie, co daje 91,25% w skali roku.

Żądanie obowiązkowej wpłaty nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej (§ 6 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Żądanie przez wydierżawiającego kaucji, która ma być złożona na cały okres trwania umowy dzierżawy, w wysokości dwumiesięcznego czynszu, stanowi jednostronne, narzucone żądanie nadmiernego zabezpieczenia swoich ewentualnych roszczeń. Biorąc pod uwagę łączną kwotę tych kaucji, choćby z odsetek, a także dzięki możliwości obracania zdeponowanymi środkami jest oczywiste, że Spółka może osiągnąć w ten sposób nieuzasadnioną korzyść.

Uzależnienie zwrotu kosztów (nakładów) od rozwiązania umowy dzierżawy stanowiska handlowego za porozumieniem stron; niezwracanie kosztów (nakładów) w całości; uzależnienie zwrotu nakładów od zapłaty ich równowartości przez osobę trzecią (nowego dzierżawcę) (§ 2 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Sposób określenia wysokości nakładów do zwrotu wskazany w § 2 ust. 2 umowy dzierżawy stanowiska handlowego stanowi, zdaniem Wnioskodawców, przejaw nadużywania pozycji dominującej z kilku przyczyn. Po pierwsze, dlatego, że jawi się jako rodzaj „kary” za rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, co ze swej istoty należy uznać za warunek uciążliwy. Po drugie, dlatego, że nieuzasadnione korzyści przynosi Spółce przyjęty sposób rozliczeń, zgodnie, z którym, dzierżawcy nie wypłaca się części wartości nakładów ustalonej proporcjonalnie do rzeczywistego okresu trwania dzierżawy. Przyjętego rozwiązania dotyczącego rozliczeń nakładów (kosztów) nie uzasadnia możliwość amortyzacji inwestycji w obcym środku trwałym (nie wszyscy kupcy mogą dokonywać odpisów amortyzacyjnych, umowy dzierżawy stanowisk handlowych są zawarte na okres krótszy niż okres amortyzacji

inwestycji w obcym środku trwałym). Ponadto, sformułowanie ust. 2 § 2, zdaniem Wnioskodawców, może być interpretowane w ten sposób, że w przypadku rozwiązania (wygaśnięcia) umowy dzierżawy stanowiska handlowego z przyczyn innych niż porozumienie stron, tj. rozwiązanie za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia, zwrot nakładów w ogóle się nie należy. Jest to warunek uciążliwy i przynoszący Spółce nieuzasadnione korzyści w postaci możliwości zatrzymania nakładów. Wnioskodawcy wskazali również, iż postanowienie uzależnia wypłatę należnej kwoty od wpłacenia jej równowartości przez nowego dzierżawcę. Stanowi to przerzucenie przez Spółkę ryzyka prowadzonej działalności na dzierżawców rezygnujących z dzierżawy.

Wobec powyższego, zdaniem Wnioskodawców, przewidziany w § 2 ust. 2 sposób rozliczeń trzeba ocenić jako taki, którego Spółka nie mogłaby wynegocjować w normalnych warunkach rynkowych, przy konkurencyjnej strukturze rynku. Niezależnie od tego, postanowienie to, w związku z brzmieniem § 2 ust. 3, stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ponieważ powoduje nieuzasadnione różnicowanie wysokości zwracanych dzierżawcom nakładów (kosztów) w zależności od czasu trwania umowy dzierżawy, co stanowi praktykę polegającą na stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednorodnych warunków umów, stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji.

Uzależnienie zwrotu nakładów oraz wysokości zwracanej kwoty od wysokości odszkodowania wypłaconego Spółce przez Miasto Łódź (§ 2 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Uciążliwość powyższego postanowienia polega, zdaniem Wnioskodawców, na tym, iż ustalona wartość nakładów do zwrotu może być mniejsza od ich wartości rynkowej, jak również na tym, że przenosi się ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółki na dzierżawców. Rozliczenie Spółki z Miastem Łódź powinno nastąpić na warunkach rynkowych. To na Spółce spoczywa ryzyko uzyskania rozliczenia w pełnej wysokości. Spółka nie może, zdaniem Wnioskodawców, przenosić na kupców ryzyka nieuzyskania stosownej kwoty.

Waloryzacja opłat dodatkowych (§ 5 ust. 4 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Opłaty dodatkowe świadczone przez kupców należą się podmiotom trzecim i Spółka uiszcza je w wysokości przez nie określonej, wystawiając tzw. refaktury dla kupców. Zatem Spółka powinna, zdaniem Wnioskodawców, pobierać od kupców opłaty za ww. usługi w takiej wysokości, w jakiej płaci je tym podmiotom. Nie ma, zdaniem Wnioskodawców, żadnych podstaw, aby Spółka waloryzowała te opłaty. Stanowiłoby to dla Spółki nieuzasadnioną korzyść.

Możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 ust. 4 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Przedmiotowe postanowienie przerzuca ryzyko gospodarcze Spółki na kupców, którzy nie powinni ponosić konsekwencji w postaci rozwiązania umowy dzierżawy przed umówionym terminem, z przyczyn niezależnych od kupców. Postanowienie to uniemożliwia kupcom racjonalne planowanie prowadzenia swojej działalności gospodarczej. Ten warunek jest uciążliwy, zdaniem Wnioskodawców, ponieważ w całości przerzuca ryzyko zachowań Spółki na Wnioskodawców i pozostałych kupców.

Brak symetrii w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy (§ 7 ust. 3 umowy dzierżawy stanowiska handlowego):

Możliwość rozwiązania umowy przez Spółkę za wypowiedzeniem przy jednoczesnym braku takiego uprawnienia dla kupców narusza zasadę symetrii uprawnień stron, która to zasada

stanowi podstawowe wymaganie dla umów zawieranych przez dominanta rynkowego. Uciążliwość tego warunku polega na tym, zdaniem Wnioskodawców, że o tym, czy kupiec będzie mógł wycofać się ze stosunku dzierżawy zawsze będzie potrzebna zgoda Spółki (porozumienie stron), gdy tymczasem sama Spółka może spowodować ustanie umowy bez zgody kupca, a ponadto kupiec nie będzie miał możliwości wycofania się z tego stosunku prawnego nawet w przypadku rażącego naruszenia umowy przez Spółkę.

Ponadto, Wnioskodawcy wniesli o nadanie decyzji klauzuli natychmiastowej wykonalności, uzasadniając to koniecznością ochrony dobra o charakterze publicznym, jakim jest funkcjonowanie konkurencji na rynku.

W związku z powyższym, Postanowieniem Nr 8/411-14/06 z dnia 26 września 2007 r. (dowód: karty Nr 589 – 591) Prezes Urzędu zmienił postawione zarzuty w taki sposób, że wszczął na wniosek B.K. i T.K., prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie, postępowanie antymonopolowe w związku z podejrzeniem stosowania przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego następujących uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści:

- 1) § 2 pkt 2, zgodnie z którym:
 - a. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów należy się wyłącznie w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy za porozumieniem stron;
 - b. kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, zwrot tych nakładów nie przysługuje w pełnej wysokości;
 - c. zwrot nakładów kupcowi, który poczynił nakłady na zbudowanie hali, uzależniony został od zapłaty równowartości tych nakładów przez nowego dzierżawcę,
- 2) zwrot kupcowi poniesionych nakładów uzależniony jest od faktu wypłaty Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. „odszkodowania” przez Miasto Łódź, zaś wysokość zwracanej kwoty uzależniona jest od wysokości ww. „odszkodowania” (§ 2 pkt 3),
- 3) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. żąda waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4),
- 4) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. ma możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy dzierżawy stanowiska handlowego z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 5) pozbawienie swobody dysponowania przedmiotem dzierżawy (§ 3 pkt 2),
- 6) nałożenie kar umownych za zamknięcie stanowiska handlowego (§ 4 pkt 2),
- 7) obciążenie rażąco wysokimi odsetkami umownymi za każdy dzień opóźnienia wpłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych (§ 5 pkt 3),
- 8) żądanie obowiązkowej wpłaty nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej (§ 6 pkt 2),
- 9) uzależnianie zwrotu kosztów (nakładów) od rozwiązania umowy dzierżawy stanowiska handlowego za porozumieniem stron; niezwracanie kosztów (nakładów) w całości; uzależnienie zwrotu nakładów od zapłaty ich równowartości przez osobę trzecią (§ 2 pkt 2),

- 10) uzależnienie zwrotu nakładów oraz wysokości zwracanej kwoty od wysokości odszkodowania wypłaconego Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. przez Miasto Łódź (§ 2 pkt 3),
- 11) nie równoprawne zasady waloryzacji opłat dodatkowych (§ 5 pkt 4);
- 12) możliwość skrócenia umówionego okresu trwania umowy z przyczyn niezależnych od kupca (§ 7 pkt 4),
- 13) brak symetrii w zakresie możliwości wypowiedzenia umowy (§ 7 pkt 3),

dodatkowo w sytuacji, gdy budowa Hali Zielony Rynek została w całości sfinansowana przez kupców, z którymi zawierane są umowy dzierżawy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nowo ustanowiony pełnomocnik Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. podtrzymał stanowisko Spółki, iż nie narzuca ona uciążliwych warunków umów, które przynosiłyby tej Spółce nieuzasadnione korzyści, ani też nie ogranicza konkurencji stosując takie warunki między przedsiębiorcami. Przyjęte zasady są jednolite dla wszystkich kupców znajdujących się w tej samej sytuacji faktycznej i prawnej. W tym stanie rzeczy, Spółka uznała, iż zarzut naruszenia art. 8 ust. 2 pkt 3 i 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest bezzasadny.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Prezes Urzędu wydał decyzję Nr RŁO 16/2008 (dowód: karty Nr 1098 – 1110) umarzającą jako bezprzedmiotowe postępowanie antymonopolowe wszczęte na wniosek B.K. i T.K., prowadzących działalność wytwórczą w rolnictwie przeciwko Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi pod zarzutem stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści. Prezes Urzędu nie podzielił stanowiska Wnioskodawców, w ocenie, których, rynkiem właściwym w ujęciu produktowym był rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej, natomiast w ujęciu geograficznym, był to obszar Hali Targowej Zielony Rynek. Prezes Urzędu uznał, że rynkiem właściwym w ujęciu produktowym był rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w ujęciu geograficznym nie węższym niż obszar targowiska przy Placu Barlickiego, który obejmuje Halę Targową Zielony Rynek, halę targową przy ul. Małej 2 oraz zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wraz ze stanowiskami kwaciarek. Przesłanką umorzenia postępowania antymonopolowego, przemawiającą za jego bezprzedmiotowością był brak pozycji dominującej Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. na tak wyznaczonym rynku właściwym.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 15 maja 2009 r. (sygn. akt XVII AmA 64/08) uchylił zaskarżoną decyzję Prezesa Urzędu Nr RŁO 16/2008. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie Prezes Urzędu nie dołożył należytej staranności przy wyznaczaniu rynku właściwego i nie wyizolował tego rynku w sposób na tyle wąski, na ile było to możliwe. Określając zasięg terytorialny rynku właściwego Prezes Urzędu w zbyt małym stopniu skupił się na ustaleniu różnic występujących pomiędzy trzema działającymi w rejonie Placu Barlickiego targowiskami. Zdaniem Sądu, organ antymonopolowy w zaskarżonej decyzji skupił się na wykazaniu trafności przyjętego stanowiska, że zasięg terytorialny rynku właściwego w sprawie obejmuje wszystkie trzy

targowiska, ponieważ oferowane na nich miejsca do prowadzenia działalności handlowej są względem siebie substytucyjne a kupcy wskutek zmiany miejsca prowadzenie handlu, przenosząc się do innego obiektu na Placu Barlickiego nie tracą dotychczasowych klientów. Badając tą ostatnią okoliczność Prezes Urzędu powinien posłużyć się ankietą skierowaną do konsumentów głównie w Hali Targowej „Zielony Rynek”. W ocenie Sądu, przeprowadzony przez Prezesa Urzędu dowód w postaci ankiety skierowanej do kupców prowadzących działalność we wszystkich obiektach na terenie Placu Barlickiego w Łodzi był nieprawidłowy i nie pozwalał na ustalenie, czy oferowane do dzierżawy lub najmu miejsca przeznaczone na prowadzenie działalności handlowej w obiektach znajdujących się na Placu Barlickiego stanowią - z uwagi na panujące w nich warunki lokalowe, zasady i koszty dostępu, wysokość ponoszonych kosztów działalności, przewidywany okres prowadzenia działalności gospodarczej w danym obiekcie a nawet rodzaj podmiotu zarządzającego obiektem równorzędne - względem siebie towary substytucyjne pod względem przeznaczenia ceny i właściwości, w tym jakości w świetle kryteriów wymienionych w art.4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Sąd stwierdził, że skoro w wyniku przeprowadzonego postępowania Prezes Urzędu nie dokonał prawidłowo miarodajnych ustaleń w przedstawionej kwestii, nie można uznać za uzasadnione wyrażonego w decyzji stanowiska o nie posiadaniu przez zainteresowanego - Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. pozycji dominującej na określonym w sprawie lokalnym rynku właściwym. Sąd uznał, że postępowanie antymonopolowe w sprawie z wniosku B.K. i T.K. zostało przeprowadzone nieprawidłowo a wydana decyzja nie została oparta na właściwym materiale dowodowym.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2010 r. (sygn. akt VI ACa 1092/09) oddalił apelację Prezesa Urzędu od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Sąd Apelacyjny uznał za zasadne zastrzeżenia Sądu Okręgowego odnoszące się do zdefiniowania w zaskarżonej decyzji rynku właściwego w sprawie. Sąd Apelacyjny przychylił się do stawianych decyzji zarzutów podzielając ocenę, iż zaskarżona decyzja nie została wydana na podstawie należycie zgromadzonego i przeanalizowanego materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny podniósł, że zasadnie postawiono w odwołaniu zarzut wyznaczenia rynku właściwego w sprawie z naruszeniem metodyki wyznaczania tego rynku w postępowaniu antymonopolowym, zwłaszcza ze względu na brak wskazania w uzasadnieniu decyzji, jakie kryteria wyznaczania rynku, o których mowa w art. 4 pkt 8 ustawy zostały zastosowane. Uznał ponadto, że trafnie zarzucono w odwołaniu również pominięcie w analizie rynku właściwego istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności odnoszących się do cech usługi polegającej na udostępnianiu miejsc do prowadzenia handlu w hali targowej Zielony Rynek. Sąd Apelacyjny wskazał, że ze względu na uchybienia w postępowaniu antymonopolowym Sąd Okręgowy za przedwczesną uznał ocenę Prezesa Urzędu o braku pozycji dominującej zainteresowanego, w żadnym razie w sposób pozytywny nie przesądzając o posiadaniu pozycji dominującej przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2011 r. (sygn. akt III SK 49/10) odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej Prezesa Urzędu od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Najwyższy wskazał, że Prezes Urzędu nie wykazał, że w sprawie występują istotne zagadnienia prawne dotyczące przepisów prawa procesowego.

W związku z prawomocnym uchyleniem decyzji Prezesa Urzędu Nr RŁO 16/2008 – Prezes Urzędu Postanowieniem Nr 11/411-14/06 z dnia 25 sierpnia 2011 r. o uzupełnieniu materiału dowodowego (dowód: karty Nr 1113 - 1114) zarządził uzupełnienie materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu antymonopolowym.

Ustosunkowując się do ww. postanowienia, B.K. i T.K. w piśmie z dnia 30 sierpnia 2011 r. (dowód: karty Nr 1119 – 1126) wskazali, że koniecznym jest prawidłowe wyznaczenie przez Prezesa Urzędu rynku właściwego. Równie istotne jest dokonanie prawidłowej oceny, czy Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. posiada pozycję dominującą, w szczególności zaś odpowiedź na pytanie, czy Spółka przygotowując projekt umów dzierżawy i zawierając je działała niezależnie od swoich kontrahentów-kupców. W ocenie Wnioskodawców należy odrzucić stanowisko, że kupcy mieli realny wpływ na działalność Spółki. Stowarzyszenie „Zielony Rynek” od momentu stania się udziałowcem Spółki posiadało zawsze mniejszościowy pakiet udziałów, tym samym nie mogło mieć decydującego wpływu na losy i decyzje Spółki. Jednocześnie wadliwym jest pogląd Prezesa Urzędu, że większość kupców dzierżawiących stanowiska w Hali Targowej Zielony Rynek jest członkami Stowarzyszenia Zielony Rynek, gdyż Stowarzyszenie to nie jest reprezentatywne dla kupców/inwestorów, aktualnie należy do niego zaledwie kilka osób. Statut Stowarzyszenia Plac Barlickiego podpisany został dopiero w dniu 10 stycznia 2006 r., zaś zarejestrowane zostało ono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 czerwca 2006 r. Zestawienie tych dat z datami podpisywania umów dzierżawy wskazuje, że Stowarzyszenie Plac Barlickiego nie miało nawet potencjalnej możliwości wywarcia wpływu na stanowisko Spółki odnośnie treści umów dzierżawy zawieranych z kupcami. W ocenie Wnioskodawców, Spółka działa i działała całkowicie niezależnie od kupców (dzierżawców stanowisk handlowych), a treść przygotowanych przez Spółkę umów dzierżawy została im jednostronnie narzucona. Ponadto, Wnioskodawcy wskazali, że wadliwa jest dotychczasowa ocena Prezesa Urzędu odnośnie negocjowania przez kupców treści umów dzierżawy ze Spółką, ponieważ kupcy nie mieli żadnego realnego wpływu na kształt umów. Stawiani byli przed alternatywą, albo podpiszą umowę o treści narzuconej przez Spółkę, albo też będą musieli zrezygnować z prowadzenia działalności na obszarze hali należącej o Spółki. W szczególności Wnioskodawcy podnieśli, że oświadczenie Zarządu Stowarzyszenia Plac Barlickiego z 3 grudnia 2007 r., iż „członkowie naszego Stowarzyszenia brali czynny udział (...)” jest niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Podobnie wątpliwą wartość posiada, zdaniem Wnioskodawców, oświadczenie J.K. z 18 grudnia 2006 r., gdyż osoba ta w ogóle nie była inwestorem, ani też członkiem istniejącego wówczas Stowarzyszenia Zielony Rynek. Przy czym oświadczenie to jest ewidentnie nieprawdziwe w zakresie, w jakim stwierdza, że r.pr. Z.L. reprezentować miał inwestorów (wszystkich lub ich szerszą grupę). W rzeczywistości uczestniczył on w spotkaniu w dniu 31 maja 2005 r. wyłącznie, jako pełnomocnik J.K. i S.D., na dowód czego Wnioskodawcy załączyli oświadczenie mec. Z.L. z 15 kwietnia 2010 r. (dowód: karta Nr 1127). W ocenie Wnioskodawców pozbawione wartości jest również oświadczenie osób, które miały tworzyć regulamin hali targowej. Nie reprezentowały one kupców/inwestorów, natomiast niewątpliwie związane były ze Spółką. Wnioskodawcy stwierdzili ponadto, że nieprawdziwym jest oświadczenie z 3 grudnia 2007 r. Prawdziwe jest natomiast załączone do niego pismo, potwierdzające fakt wywierania przez Spółkę presji na kupców, by podpisywali oni umowy dzierżawy (przed podpisaniem umów dzierżawy Spółka odmawiała wystawiania faktur – wystawiała noty obciążeniowe za bezumowne korzystanie). Analogiczne zastrzeżenia Wnioskodawcy kierują pod adresem oświadczenia małżonków M., które nie zawiera informacji, jakie uwagi mieli oni zgłosić i w jakim ewentualnie zakresie zostały one uwzględnione. Zdaniem Wnioskodawców protokół z Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia Zielony Rynek jest nieprawdziwy ponieważ Walne Zgromadzenie nie odbyło się, członkowie Stowarzyszenia nie zostali o nim powiadomieni. Ponadto Wnioskodawcy podnieśli, że opinia prawna adw. R.G. z 5 lipca 2004 r. nie została właściwie uwzględniona w treści umów podpisywanych z kupcami. Dalej Wnioskodawcy wskazali, że przyjęcie, iż kupcy – przyszli dzierżawcy mieli sfinansować (i sfinansowali) budowę hali targowej, do której uprawnienia posiada Spółka (jako bezpośrednio dzierżawiąca

nieruchomość od Miasta Łódź), by następnie wybudowane przez siebie stanowiska handlowe wydzierżawić od Spółki, spowodowało zastrzeżenie po stronie Spółki rażących, niczym nieuzasadnionych korzyści. Efekty tych niekorzystnych dla kupców rozwiązań ujawniają się z chwilą zaprzestania przez nich prowadzenia działalności. Pomimo udziału w kosztach wzniesienia hali nie mają oni możliwości swobodnego dysponowania użytym boksem (przekazania go, czy też poddzierżawienia). W efekcie Spółka przejmuje kolejne stanowiska handlowe będąc zobowiązana jedynie do zwrotu nominalnej wartości nakładów (obliczonych niezgodnie z obowiązującym prawem podatkowym) poczynionych przez kupców, które są nieproporcjonalne do ich aktualnej, rynkowej wartości. W ocenie Wnioskodawców, gdyby umowę sformułowano prawidłowo, a inwestycję zgodnie z normalną logiką ekonomii finansowałyby Spółka (będąca dzierżawcą nieruchomości i posiadająca perspektywę dochodów z umów poddzierżawy) nie zaistniałby problem z odpisami amortyzacyjnymi, a ewentualne nakłady kupców na przystosowanie na ich potrzeby konkretnych, dzierżawionych przez nich stanowisk handlowych kwalifikować można by jako korzystną dla nich podatkowo inwestycję w obcym środku trwałym określoną w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (kupcy mogliby w krótszym czasie i według wyższych stawek amortyzacyjnych dokonywać odpisów podatkowych). Wnioskodawcy wskazali, że stanowisko powyższe wynika z załączonej przez nich interpretacji podatkowej wydanej przez Ministra Finansów na wniosek jednego z kupców – Pana D.G. (dowód: karty Nr 1143 – 1145). Ponadto, dla wyjaśnienia całości niekorzystnych dla kupców rozwiązań wynikających z narzuconych im umów dzierżawy, Wnioskodawcy załączyli opisaną przez siebie „Prawdziwą historię powstania hali „Zielony Rynek” na Pl. Barlickiego w Łodzi” (dowód: karty Nr 1131 – 1134).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Urzędu Miasta Łodzi w celu przekazania informacji w zakresie: ogólnej liczby hal targowych znajdujących się na targowiskach w granicach administracyjnych Miasta Łodzi, ogólnej powierzchni każdej z ww. hal targowych, w tym powierzchni przeznaczonej na stanowiska handlowe oraz ilości wyznaczonych stanowisk handlowych w poszczególnych halach targowych, ilości stanowisk handlowych zagospodarowanych przez kupców oraz ilości stanowisk handlowych wolnych, na których można rozpocząć działalność handlową, zasad udostępniania stanowisk handlowych w poszczególnych halach targowych oraz w celu przekazania złożonego w Urzędzie Miasta Łodzi kopii wniosku Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z dnia 6 marca 2006 r. i jego uzupełnienie z dnia 15 maja 2006 r. – o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zespołu stanowisk handlowo-usługowych w Łodzi przy Placu Barlickiego (dz.nr. 178 obręb P-19), które Miasto Łódź przekazało – (dowód: karty Nr 1156 – 1157, 1216 – 1219, 1240 – 1244, 1264 – 1285, 1843 – 1845).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Stowarzyszenia Zielony Rynek w celu przekazania informacji dotyczących ilości stanowisk handlowych wolnych (gotowych do wydzierżawienia przez kupców) na terenie administrowanego przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” obiektu handlowego (Zespołu stanowisk handlowych na terenie Placu Barlickiego) w okresie czasu od dnia 30 czerwca 2006 r. do chwili obecnej oraz o przekazanie kopii decyzji Nr UA II 482/2006 o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zespołu stanowisk handlowo-usługowych w Łodzi przy Placu Barlickiego wraz z załącznikiem graficznym do decyzji, kopii decyzji Nr UA-III-A/1425/06 z dnia 22.11.2006 r. Prezydenta Miasta Łodzi w oparciu o którą Stowarzyszenie „Zielony Rynek” zrealizowało projekt modernizacji targowiska przy Placu Barlickiego, dokumentów potwierdzających datę zakończenia modernizacji targowiska położonego na części Placu Barlickiego dzierżawionej przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” i datę oddania zespołu stanowisk handlowych do

użytkowania, które Stowarzyszenie Zielony Rynek przekazało – (dowód: karty Nr 1159 – 1160, 1170 – 1179, 1786 – 1795).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. w celu przekazania informacji dotyczących ilości stanowisk handlowych wolnych (gotowych do wydzierżawia przez kupców) na terenie Hali Targowej Zielony Rynek administrowanej przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. w okresie czasu od dnia 30 czerwca 2006 r. do chwili obecnej oraz o przekazanie zeznania podatkowego o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. za rok podatkowy 2011 oraz rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. za rok rozliczeniowy 2011, które Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. przekazała – (dowód: karty Nr 1161 – 1162, 1180 – 1213, 1226 – 1231, 2526 – 2527, 2566 – 2581).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Hal Targowych w celu przekazania informacji dotyczących ilości stanowisk handlowych wolnych (gotowych do wydzierżawia przez kupców) na terenie administrowanego przez "Hale Targowe" obiektu handlowego Hala Targowa, ul. Mała 2 – w okresie czasu od dnia 30 czerwca 2006 r. do chwili obecnej, które Hale Targowe przekazały – (dowód: karty Nr 1251 – 1252, 1323).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Tesco Polska Sp. z o.o. w celu przekazania informacji dotyczących czynników, jakie zadecydowały o umiejscowieniu supermarketu Tesco na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi, w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, które Tesco Polska Sp. z o.o. przekazała – (dowód: karty Nr 1797, 1836 – 1837).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. w celu przekazania informacji dotyczących czynników, jakie zadecydowały o umiejscowieniu sklepu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi (Łódź-Polesie), w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, które Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. przekazała – (dowód: karty Nr 1803 – 1804).

Prezes Urzędu w toku postępowania zwrócił się do Stowarzyszenia Plac Barlickiego – w związku z oświadczeniem Stowarzyszenia Plac Barlickiego, o treści: *„Zarząd Stowarzyszenia Plac Barlickiego reprezentujący kupców prowadzących działalności na terenie hali „Zielony Rynek” Łódź Plac Barlickiego 5 informuje iż członkowie naszego Stowarzyszenia brali udział w pracach przy tworzeniu umowy dzierżawy i regulaminu hali”* – w celu wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy datą podpisywania umów dzierżawy (2005 r.), przy tworzeniu których brali udział, zgodnie z ww. Oświadczeniem, członkowie Stowarzyszenia Plac Barlickiego a datą rejestracji Stowarzyszenia Plac Barlickiego w Krajowym Rejestrze Sądowym (08.06.2006), które Stowarzyszenie Plac Barlickiego wyjaśniło – (dowód: karty Nr 2530 – 2532, 2560 – 2565).

Ponadto Prezes Urzędu wezwał kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – w Hali Targowej Zielony Rynek (dowód: karty Nr 1257 – 1261); w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) (dowód: karty Nr 1253 – 1256); w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) (dowód: karty Nr 1299 – 1300) – do przekazania informacji, o treści:

1. „Proszę podać miejsce (nazwa obiektu, nr pawilonu) i rodzaj prowadzonej przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej na Placu Barlickiego.

2. Proszę wymienić, jakie czynniki zdecydowały o wyborze przez Przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego. Proszę uzasadnić odpowiedź.
3. Proszę wskazać z jakiego terenu – obszaru miasta Łodzi Przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak Przedsiębiorca na Placu Barlickiego, za swoich konkurentów (można go określić podając obszar albo odległość w km od miejsca prowadzonej działalności, nazwą terenu, kwartałem ulic, dzielnicą, itp.). Proszę uzasadnić odpowiedź.
4. Jeżeli jest to możliwe, proszę wskazać skąd przybywają kupujący na Plac Barlickiego podając: odległości w km miejsca ich zamieszkania od Placu Barlickiego – np. w promieniu ... km od Placu Barlickiego, lub podając czas podróży środkami komunikacji miejskiej kupujących z miejsca zamieszkania na Plac Barlickiego, lub czas dojścia na Plac Barlickiego z miejsca zamieszkania.
5. Proszę podać jakie czynniki mają wpływ na ustalane przez Przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej. Proszę uzasadnić odpowiedź.
6. Proszę wskazać, czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego. Proszę uzasadnić odpowiedź.
7. Proszę wskazać, czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego. Proszę uzasadnić odpowiedź.
8. Proszę podać, czy ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ceny oferowanych do sprzedaży przez Przedsiębiorcę towarów. Proszę uzasadnić odpowiedź.”.

Na powyższe pytania odpowiedzi udzielili: kupcy prowadzący sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi (dowód: karty Nr 1287 – 1288, 1305 – 1306, 1308, 1312, 1314 – 1318, 1327 – 1329, 1339, 1341 – 1342, 1348 – 1351, 1378, 1380 – 1381, 1385 – 1394, 1404 – 1407, 1609 – 1611, 1613 – 1615, 1617 – 1618, 1630 – 1631, 1633, 1635 – 1636, 1646, 1649 – 1650, 1665 – 1666, 1672, 1681, 1699, 1708, 1713, 1724, 1734, 1761 – 1763, 1784); kupcy prowadzący sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) – dowód: karty Nr 1296 – 1298, 1301 – 1307, 1309 – 1311, 1319, 1321, 1325 – 1326, 1330 – 1331, 1333, 1338, 1340, 1343 – 1345, 1352 – 1377, 1379, 1382 – 1384, 1395 – 1403, 1612, 1616, 1619 – 1620, 1625 – 1627, 1629, 1634, 1637 – 1639, 1644 – 1645, 1647 – 1648, 1673 – 1680, 1704, 1708, 1718 – 1719, 1736, 1741, 1744, 1753, 1755, 1784, 1796, 1798, 1802, 1840; kupcy prowadzący sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – dowód: karty Nr 1643, 1705, 1707, 1715 – 1717, 1720 – 1723, 1735, 1737 – 1740, 1742 – 1743, 1749, 1752, 1756, 1785, 1824 – 1825, 1839, 1885 – 1886, 1889, 1893 – 1895, 1905 – 1908.

Prezes Urzędu wezwał B.K., T.K., Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. do wskazania, czy zgłaszają wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i w przypadku zgłoszenia takiego wniosku, do wskazania liczby biegłych i wyboru biegłych ze wskazaniem specjalności (dowód: karty Nr 1709 – 1711). Żadna ze stron postępowania nie ustosunkowała się do ww. wezwania.

Prezes Urzędu Postanowieniem Nr 15/411-14/06 o przeprowadzeniu dowodu z dnia 21 sierpnia 2012 r. (dowód: karty Nr 1916 – 1917) postanowił dopuścić dowód z badania ankietowego skierowanego do konsumentów dokonujących zakupów w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi, w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) oraz w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum), przeprowadzonego przez pracowników Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na terenie ww. obiektów handlowych w okresie od dnia 21 sierpnia 2012 r. do dnia 31 sierpnia 2012 r. – na okoliczność ustalenia zasięgu geograficznego rynku właściwego w przedmiotowym postępowaniu antymonopolowym.

Badanie ankietowe skierowane do konsumentów zostało przeprowadzone przez Prezesa Urzędu w okresie 21 – 31 sierpnia 2012 r. Liczebność próby wyniosła trzystu (300) konsumentów. Metodą pomiaru był indywidualny wywiad kwestionariuszowy przeprowadzony na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi. Sto (100) ankiet zostało skierowanych do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi (dowód: karty Nr 1920 – 2119). Sto (100) ankiet zostało skierowanych do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) (dowód: karty Nr 2120 – 2319). Sto (100) ankiet zostało skierowanych do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) (dowód: karty Nr 2320 – 2519).

Prezes Urzędu Postanowieniem Nr 16/411-14/06 o przeprowadzeniu dowodu z dnia 21 września 2012 r. (dowód: karty Nr 2524 – 2525, 2528 – 2529) postanowił dopuścić dowód z pisemnych wyjaśnień:

I. G.T. na okoliczności wskazane w piśmie B.K. i T.K. z dnia 3 listopada 2011 r., tj.:

- jednostronnego narzucenia przez Spółkę treści umów dzierżawy stanowisk handlowych, tego, iż dzierżawcy nie mieli wpływu na ich treść, zaś zawarcie umów dzierżawy (przedwstępnych i przyrzeczonych) nie zostało poprzedzone negocjacjami;
- tego, iż Spółka wykorzystując swoją dominującą pozycję, zmusiła handlowców (kupców) do finansowania budowy hali targowej, co z jednej strony stanowiło zastrzeżenie nieuzasadnionych korzyści na rzecz Spółki, z drugiej zaś zdejmowało z niej ryzyko ekonomiczne inwestycji, przerzucając je na handlowców – kupców (którzy nie mieli żadnego prawnego tytułu do hali targowej);
- wykorzystywania przez Spółkę pozycji dominującej, przejawiającego się w odmowie wyrażania zgody na zmianę przez dzierżawców profilu działalności handlowej, co prowadziło do likwidacji ich działalności oraz w konsekwencji – korzystnego dla Spółki rozliczenia nakładów poniesionych przez dzierżawców na realizację inwestycji;
- przyjętego przez Spółkę, a rażąco niekorzystnego dla handlowców, sposobu rozliczania nakładów dokonanych przez nich na budowę hali targowej, co prowadziło (i prowadzi) do nieuzasadnionego wzbogacania Spółki kosztem handlowców (kupców);

II. D.G. na okoliczności wskazane w piśmie B.K. i T.K. z dnia 3 listopada 2011 r., tj.:

- jednostronnego narzucenia przez Spółkę treści umów dzierżawy stanowisk handlowych, tego, iż dzierżawcy nie mieli wpływu na ich treść, zaś zawarcie umów dzierżawy (przedwstępnych i przyrzeczonych) nie zostało poprzedzone negocjacjami;

- wykorzystania przez Spółkę pozycji dominującej przejawiającego się w przerzuceniu na handlowców (kupców) kosztów organizacyjnych związanych z ukonstytuowaniem się Spółki (choć nie zostali oni jej udziałowcami) i kosztów wadium;
- tego, iż Spółka wykorzystując swoją dominującą pozycję, zmusiła handlowców (kupców) do finansowania budowy hali targowej, co z jednej strony stanowiło zastrzeżenie nieuzasadnionych korzyści na rzecz Spółki, z drugiej zaś zdejmowało z niej ryzyko ekonomiczne inwestycji, przerzucając je na handlowców – kupców (którzy nie mieli żadnego prawnego tytułu do hali targowej);
- przyjętego przez Spółkę, a rażąco niekorzystnego dla handlowców, sposobu rozliczania nakładów dokonanych przez nich na budowę hali targowej, co prowadziło (i prowadzi) do nieuzasadnionego wzbogacania Spółki kosztem handlowców (kupców).

Pismem z dnia 9 października 2012 r. G.T. złożyła wyjaśnienia (dowód: karty Nr 2583 – 2585), wskazując, że okoliczności i fakty związane z opracowaniem projektu umowy przedwstępnej dzierżawy stanowiska handlowego w Hali Targowej „Zielony Rynek” oraz projektu przyrzeczonej umowy dzierżawy stanowiska handlowego są jej znane jedynie z opowiadań innych kupców, z których wynika, że umowy nie były negocjowane. G.T. oświadczyła, że nie prowadziła działalności na targowisku przy Placu Barlickiego przed jego modernizacją i podpisała umowę przedwstępną na stanowisko handlowe w miejsce osoby, która z tej inwestycji zrezygnowała. G.T. oświadczyła również, że nie uczestniczyła w opracowywaniu projektów umów, nie była członkiem Stowarzyszenia Zielony Rynek, zarówno w okresie opracowywania umów, jak i nigdy później. Z uwagi na powyższe okoliczności, G.T. nie uczestniczyła 30 czerwca 2004 r. w Walnym Zebraniu Członków Stowarzyszenia „Zielony Rynek”, nie uczestniczyła także w zebraniu grupy inwestorskiej budowy hali, które odbyło się 25 stycznia 2005 r. oraz nie prowadziła korespondencji z Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o., która dotyczyłaby fazy projektu wymienionych umów.

Biorąc pod uwagę fakt, że G.T. nie uczestniczyła w opracowywaniu projektów umów dzierżawy (nie prowadziła ona działalności na targowisku na Placu Barlickiego w tamtym okresie), a fakty z tym związane, są jej znane jedynie z opowiadań innych kupców, Prezes Urzędu uznał, że wyjaśnienia G.T. nie pozwalają na ustalenie, że umowy dzierżawy nie były negocjowane.

Pismem z dnia 1 października 2012 r. D.G. złożył wyjaśnienia (dowód: karty Nr 2540 – 2543) wskazując, że uchwałą Nr 1032/117/99 z dnia 10 listopada 1999 r. Zarząd Miasta Łodzi ogłosił pisemny przetarg na wydzierżawienie nieruchomości niezabudowanej położonej w Łodzi przy Placu Barlickiego. Według warunków pisemnego przetargu ograniczonego w przetargu mogły uczestniczyć jedynie spółki prawa handlowego. Zarząd Stowarzyszenia „Zielony Rynek” podjął uchwałę o wstąpieniu do spółki – Federacji Organizacji Kupców Ziemi Łódzkiej. Kupcy w grudniu 1999 r. zostali jedynie poinformowani, że nie są w stanie utworzyć nowej spółki i aby uczestniczyć w przetargu należy przystąpić do już istniejącej spółki, którą była Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. D.G. wyjaśnił, że do lutego 2005 r. nie kwestionował zapisów umów, działając w zaufaniu do ówczesnych władz Stowarzyszenia i Spółki. Po zasięgnięciu opinii prawnej wystąpił o zmianę treści projektu umowy dzierżawy. W trakcie rozmowy ustnej z Panem H.S. odmówiono mu uwzględnienia kwestionowanych przez niego zapisów umowy. Samej umowy przedwstępnej nie kwestionował. D.G. oświadczył, że był członkiem Stowarzyszenia „Zielony Rynek” od 1999 r. do chwili obecnej. Zdaniem D.G., w toku całego procesu inwestycyjnego nie było szczegółowych prac nad treścią umowy prowadzonych przez członków Stowarzyszenia „Zielony Rynek”, a z pewnością w nich nie uczestniczył i nie ma

na ten temat wiedzy. D.G. oświadczył, że uczestniczył w Walnym Zebraniu Członków Stowarzyszenia „Zielony Rynek” w dniu 30 czerwca 2004 r. i jego zdaniem treść protokołu z tego Zgromadzenia odbiega od rzeczywistego przebiegu. Umowy dzierżawy, czy też przedwstępna umowa dzierżawy nie była omawiana w toku tego spotkania, w konsekwencji nie był także wskazany termin do zgłaszania uwag do treści umowy. Dalej D.G. wyjaśnił, że w dniu 25 stycznia 2005 r. nie uczestniczył w Zebraniu grupy inwestorskiej budowy hali targowej na Placu Barlickiego. W jego ocenie w ogóle nie było takiego Zebrania.

Biorąc pod uwagę fakt, że wyjaśnienia D.G. dotyczące konsultacji w zakresie umowy dzierżawy pozostają w sprzeczności z dowodami z dokumentów w postaci protokołu z Walnego Zebrania Członków Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z dnia 30 czerwca 2004 r. (dowód: karty Nr 312 – 313) oraz z protokołem z Zebrania grupy inwestorskiej budowy hali targowej na Placu Barlickiego z dnia 25 stycznia 2005 r. (dowód: karta Nr 347), w którym to D.G., jak sam oświadczył, nie uczestniczył, Prezes Urzędu uznał, że wyjaśnienia D.G. nie pozwalają na ustalenie, że umowy dzierżawy nie podlegały konsultacjom, a co za tym idzie nie były negocjowane z kupcami. D.G. sam przyznaje, że do lutego 2005 r. nie kwestionował zapisów umów.

Pismem z dnia 30 listopada 2012 r. (dowód: karty Nr 2593-2597) strony postępowania zostały zawiadomione o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz prawie do końcowego wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego.

Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Rada Miejska w Łodzi w uchwale Nr XVIII/313/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie programu rozwoju handlu w Łodzi na lata 1999 r. – 2004 przewidziała możliwość oddania w dzierżawę gruntów komunalnych na okres do 15 lat kupcom zrzeszonym na danym targowisku pod warunkiem posiadania przez nich własnych środków finansowych oraz koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu targowiska. W oparciu o ww. uchwałę w dniu 24 września 1999 r. została podjęta uchwała Nr 936/103/99 Zarządu Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia na okres 9 lat nieruchomości, położonej w Łodzi, przy Pl. Barlickiego w drodze przetargu ograniczonego i ogłoszenia wykazu. Warunki przetargu oraz kryteria wyboru oferty zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały Nr 1032/117/99 Zarządu Miasta Łodzi w sprawie przeprowadzenia pisemnego przetargu ograniczonego na wydzierżawienie na okres 9 lat nieruchomości nie zabudowanej, położonej w Łodzi przy Pl. Barlickiego. W przetargu mogły uczestniczyć jedynie spółki prawa handlowego (dowód: karty Nr 22 – 24).

Na podstawie wyjaśnień D.G. (dowód: karty Nr 2540 – 2543) oraz protokołu z Walnego Zebrania Członków Stowarzyszenia Kupców „Zielony Rynek” z dnia 8 grudnia 1999 r. (dowód: karty Nr 168 – 173) Prezes Urzędu ustalił, że Zarząd Stowarzyszenia „Zielony Rynek” podjął uchwałę o wstąpieniu do spółki – Federacji Organizacji Kupców Ziemi Łódzkiej. Ponieważ do przetargu na dzierżawę nieruchomości przy Pl. Barlickiego mogły przystąpić tylko spółki kapitałowe, to na bazie członków F.O.K.Z.Ł. została utworzona spółka Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o., która mogła przystąpić do przetargu. Osoby fizyczne będące udziałowcami spółki miały scedować w późniejszym terminie swoje udziały na rzecz Stowarzyszenia Zielony Rynek. Na Walnym Zebraniu Członków Stowarzyszenia Kupców „Zielony Rynek” z dnia 8 grudnia 1999 r. podjęto uchwałę, o treści: „Stowarzyszenie Kupców Zielony Rynek upoważnia Spółkę Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej

do reprezentowania Stowarzyszenia na przetargu ogłoszonym przez U.M.Ł. a dotyczącym dzierżawy Placu Barlickiego” (dowód: karta Nr 173).

Zgodnie z protokołem z przetargu przeprowadzonego w dniu 17 grudnia 1999 r. w siedzibie Urzędu Miasta Łodzi, Komisja Przetargowa, w wyniku głosowania, postanowiła wydzierżawić na okres 9 lat nie zabudowaną nieruchomość położoną w Łodzi, Plac Barlickiego, oznaczoną jako część działki nr 178, o powierzchni 2400 m² – Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Grupa Kupców Łódzkich (dowód: karty Nr 374 – 376).

Zgodnie z umową darowizny z dnia 15 marca 2004 r. zawartej pomiędzy J.D., a Stowarzyszeniem Zielony Rynek z siedzibą w Łodzi, J.D. darował Stowarzyszeniu Zielony Rynek udziały w Spółce – Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. (dowód: karta Nr 175).

W dniu 30 marca 2004 r. zawarta została umowa dzierżawy pomiędzy Miastem Łódź, a Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi reprezentowaną przez H.S. (Prezesa Spółki) i A.W. (Wiceprezesa Spółki) – dowód: karty Nr 31 – 34. Pan A.W. był jednocześnie Prezesem Stowarzyszenia „Zielony Rynek” w latach 2003 – 2005 (dowód: karty Nr 260, 82).

Miasto Łódź oddało Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w dzierżawę, stanowiącą własność Miasta Łodzi, nie zabudowaną nieruchomość o powierzchni 2400 m², stanowiącą w obrębie P-19 część działki nr 178, położoną w Łodzi przy Placu Barlickiego, dla której urządzona jest księga wieczysta KW 104672, z przeznaczeniem na budowę i prowadzenie hali targowej. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 30 marca 2004 r. do dnia 30 marca 2013 r. Na mocy umowy, o której mowa, dzierżawca został zobowiązany do płacenia czynszu dzierżawy, który w przetargu został ustalony na kwotę 13542 zł miesięcznie (§ 3 ust 1). Ponadto dzierżawca został zobowiązany do wybudowania hali targowej (§ 6 ust. 2 pkt a).

Dnia 14 lipca 2004 r. Spółka zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na poddzierżawę stanowisk handlowych w nowobudowanej hali. Wydzierżawiający – Miasto Łódź rozpatrzyło złożony wniosek i wyraziło zgodę na poddzierżawę stanowisk handlowych (dowód: karta Nr 665).

Zgodnie z podpisanymi, pomiędzy Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. a poszczególnymi kupcami, umowami przedwstępnymi dzierżawy stanowisk handlowych w budowanej hali targowej, Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej realizując tę inwestycję tylko refakturowała ponoszone koszty związane z budową hali targowej, a koszty realizacji budowy hali targowej ponieśli inwestujący kupcy. Kalkulacja wyglądała następująco: koszt poszczególnych etapów budowy dzielono na ilość ogólnych metrów użytkowych hali, a uzyskaną kwotę mnożono przez metry kwadratowe boksu handlowego, którego dzierżawcą miał być poszczególny inwestor. Dodatkowym kosztem dla poszczególnego dzierżawcy było jednorazowe wynagrodzenie dla Spółki w kwocie (tajemnica przedsiębiorstwa) + VAT od modułu boks handlowego z przeznaczeniem na wynagrodzenie dla osób prowadzących tę inwestycję (dowód: karty Nr 117 – 118). Z protokołu z Walnego Zgromadzenia Udziałowców Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. z dnia 24 kwietnia 2006 r. wynika, że członkowie zarządu Spółki w okresie tworzenia i podpisywania umów z kupcami pracowali charytatywnie. Na ww. Zgromadzeniu podjęto uchwałę, zgodnie z którą udziałowcy spółki Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej postanowili przesunąć zysk osiągnięty w roku 2005 na rok 2006 w celu pokrycia strat z lat ubiegłych (dowód: karta Nr 536).

Inwestycja została zrealizowana i oddana do użytku 14 grudnia 2005 r. Na dzień 14 grudnia 2005 r., na 76 stanowisk członkami Stowarzyszenia „Zielony Rynek” były 72 osoby

(dowód: karta Nr 452). Zgodnie ze statutem tego Stowarzyszenia, zrzesza ono osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na terenie Placu Barlickiego (dowód karty Nr 12 – 20). Jak wynika z odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, statut Stowarzyszenia „Zielony Rynek” uchwalono w dniu 8 października 1997 r., poprawioną wersję złożono w Sądzie w dniu 9 lutego 1998 r., a w dniu 16 października 2003 r. dokonano rejestracji Stowarzyszenia „Zielony Rynek” w Krajowym Rejestrze Sądowym (dowód: karta Nr 512). Dzierżawcą stanowiska handlowego w Hali Zielony Rynek mógł zostać każdy, kto prowadził działalność gospodarczą na terenie targowiska Plac Barlickiego. Gdyby nastąpiła sytuacja braku zainteresowania umowami dzierżawy ze strony kupców z Placu Barlickiego, dzierżawcami mogli stać się przedsiębiorcy spoza targowiska. Nie miało to jednak miejsca. By zostać dzierżawcą należało ponieść nakład finansowy na poczet budowy hali, a następnie podpisać umowę dzierżawy. Umowy dzierżawy zostały zawarte na okres do 30 marca 2013 r. (dowód: karta Nr 452).

W umowach dzierżawy podpisywanych przez kupców z Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. w § 1 pkt 4 umieszczono postanowienie, o treści: *„Wydzierżawiający oświadcza, że współnikiem spółki „Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej” Sp. z o.o. jest Stowarzyszenie „Zielony Rynek” w Łodzi. Oznacza to, że Dzierżawca będący członkiem Stowarzyszenia „Zielony Rynek” ma wpływ poprzez władze Stowarzyszenia na podejmowane w spółce „Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej” Sp. z o.o. decyzje.”* (dowód: karty Nr 49-51, 327 – 331).

Zgodnie z odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. (dowód: karty nr 123 – 129, 1186) oraz z aktami rejestrowymi Spółki (dowód: zdjęcia z akt rejestrowych Spółki na płycie – karta Nr 1135) – Stowarzyszenie „Zielony Rynek” jest większościowym udziałowcem Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o.

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, że duża grupa członków obecnego Stowarzyszenia Plac Barlickiego (założonego w 2006 r.) w roku 2005 była członkiem Stowarzyszenia Zielony Rynek – udziałowca Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. (dowód: karty Nr 654, 2560). Wszyscy kupcy przystępujący do inwestycji budowy Hali Targowej Zielony Rynek byli w 2005 r. członkami Stowarzyszenia Zielony Rynek. Brali oni udział w dyskusjach na temat kształtu obowiązujących później umów pomiędzy Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. a poszczególnym kupcem-dzierżawcą, a grupa około 9 osób z obecnych członków Stowarzyszenia Plac Barlickiego brała udział w tworzeniu regulaminu Hali Targowej Zielony Rynek. Stowarzyszenie Plac Barlickiego powstało na skutek masowego wykreślenia z list Stowarzyszenia Zielony Rynek kupców, którzy mieli boksy w nowo wybudowanej Hali Targowej Zielony Rynek. 49 członków obecnego Stowarzyszenia Plac Barlickiego brało udział w dyskusjach na temat umów pomiędzy Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. a kupcami – dzierżawcami boksów w Hali Targowej „Zielony Rynek”, natomiast 8 członków Stowarzyszenia Plac Barlickiego uczestniczyło w tworzeniu regulaminu Hali Targowej „Zielony Rynek” (dowód: karty Nr 655, 2561 – 2562).

Wszyscy kupcy w Hali Targowej Zielony Rynek są zobowiązani płacić trzy rodzaje opłat:

- czynsz dzierżawny skalkulowany w oparciu o następujące składniki: dzierżawa gruntu, ubezpieczenie budynku i terenu, podatek gruntowy, podatek od nieruchomości, obsługa prawna, remont i konserwacja,
- koszty administracyjne, wyliczone w oparciu o następujące składniki: usługi księgowe, sprzątanie, środki czystości, telefony, wynagrodzenie kierownika hali, fundusz reklamowy,

- koszty refakturowane, na które składają się: ochrona obiektu, dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, zużycie energii w częściach wspólnych, wywóz śmieci oraz ogrzewanie obiektu (dowód: karta Nr 143).

Właścicielem wybudowanej hali targowej na Placu Barlickiego jest właściciel gruntu, na którym ona stoi, tj. Miasto Łódź, stosownie do przepisów art. 48 i 191 k.c.

Wnioskodawcy – B. i T. małż. K., zam. w ... są właścicielami i osobiście prowadzą gospodarstwo rolne położone w miejscu zamieszkania o powierzchni ... (dowód: karta Nr 181).

Wnioskodawcy w dniu składania wniosku o wszczęcie postępowania byli członkami Stowarzyszenia „Zielony Rynek” (dowód: karta Nr 21), a Pani B.K. była wiceprezesem tego Stowarzyszenia (dowód: karty Nr 82, 747 – 748). Decyzją Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2007 r. Pani B.K. została skreślona z listy Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z powodu utrudniania rozpoczęcia modernizacji targowiska, m.in. poprzez zablokowanie pożyczki bankowej bez której nie ruszyłaby modernizacja (dowód: karty Nr 747 – 748).

W dniu 28 stycznia 2005 r. Wnioskodawcy zawarli z Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. umowę przedwstępną dzierżawy (dowód: karty Nr 45 – 52, 131 – 142). Na mocy ww. umowy, Spółka zobowiązała się do wydzierżawienia Wnioskodawcom, po zakończeniu inwestycji i dopuszczeniu hali targowej do użytkowania, stanowiska handlowego znajdującego się w hali targowej, wyposażonego w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i wentylacyjno-grzewczą, na czas określony do dnia 30 marca 2013 r., w oparciu o osobną umowę dzierżawy, której treść stanowiła załącznik do umowy przedwstępnej, w zamian za czynsz dzierżawny oraz opłaty dodatkowe. Wnioskodawcy zaś, zobowiązali się do udziału w kosztach realizacji budowy hali targowej proporcjonalnie do udziału powierzchni stanowiska handlowego, które będą dzierżawili oraz do zawarcia ze Spółką, niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji i dopuszczeniu hali targowej do użytkowania, właściwej umowy dzierżawy stanowiska handlowego.

Załącznikiem do ww. umowy przedwstępnej był projekt ostatecznej umowy dzierżawy, który w niewielkim stopniu został zmieniony (dowód: karty Nr 70 – 75). Postanowienia tej umowy dzierżawy są przez Wnioskodawców kwestionowane, jako uciążliwe warunki umów, przynoszące Spółce nieuzasadnione korzyści.

Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. zawarła 74 umowy dzierżawy ze wszystkimi kupcami, z którymi uprzednio zawarła umowy przedwstępne, z wyjątkiem Wnioskodawców, którzy prowadzili działalność gospodarczą w zajmowanym przez siebie stanowisku, bezumownie (dowód: karty Nr 114 – 115).

Prezes Urzędu ustalił, że umowy dzierżawy zawierane pomiędzy kupcami a Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. były przedmiotem negocjacji na organizowanych w tym celu spotkaniach.

Na podstawie protokołu z Walnego Zebrania Członków Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z dnia 30 czerwca 2004 r. Prezes Urzędu ustalił, że podczas tego Zebrania każdy z inwestorów hali otrzymał projekty umowy przedwstępnej i ostatecznej pomiędzy Spółką Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej a poszczególnymi dzierżawcami – inwestorami. Jednocześnie poinformowano zebranych, że wszelkie uwagi i poprawki należy złożyć na piśmie do Zarządu Stowarzyszenia „Zielony Rynek” w okresie dwóch tygodni (dowód: karty Nr 312 – 313).

Adw. R.G. w dniu 5 lipca 2004 r. wydał, adresowaną do Stowarzyszenia „Zielony Rynek”, opinię prawną w przedmiocie podatkowopravných skutków projektu przyrzeczonej umowy dzierżawy pomiędzy Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. a dzierżawcami

poszczególnych stanowisk handlowych w Hali Targowej Zielony Rynek (dowód: karty Nr 300 – 311).

Z kolei protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z dnia 19 października 2004 r. potwierdza, że Pani M. zgłosiła uwagi do umowy dzierżawy, które zostały uwzględnione (dowód: karty Nr 314 – 315).

Jak wynika z protokołu z zebrania grupy inwestorskiej budowy hali targowej na Placu Barlickiego z dnia 25 stycznia 2005 r., na zebraniu tym, Pani mecenas W. zapoznała zebranych z umowami przygotowanymi do popisania przez kupców – inwestorów ze Spółką oraz poinformowała, że umowa ta jest wynikiem prowadzonych rozmów z przedstawicielami Spółki i Stowarzyszenia „Zielony Rynek” (dowód: karta Nr 347).

W dniu 3 lutego 2006 r. Spółka wezwała Wnioskodawców do niezwłocznego zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy stanowiska handlowego w Hali Zielony Rynek (dowód: karta Nr 144). Z kolei, w dniu 14 lutego 2006 r. Wnioskodawczyni wystosowała do Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. pismo z żądaniem negocjowania warunków umowy dzierżawy, zgłaszając jednocześnie propozycje zmian do treści tej umowy (dowód: karta Nr 83). Spółka, pismem z dnia 20 lutego 2006 r. poinformowała Wnioskodawczynię, iż zmiana warunków umowy dzierżawy nie jest możliwa, gdyż warunki zaproponowane przez nią są nie do przyjęcia, a ponadto byłoby to nieuzasadnione różnicowanie uprawnień dzierżawców. Jednocześnie, Spółka oświadczyła, iż w przypadku rezygnacji z podpisania umowy dzierżawy, Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. gotowa jest rozliczyć się z Wnioskodawczynią z poczynionych nakładów inwestycyjnych (dowód: karta Nr 84). W dniu 25 kwietnia 2006 r. Wnioskodawcy wezwali Spółkę do zmiany warunków przedwstępnej i właściwej umowy dzierżawy, podnosząc, iż warunki umowy dzierżawy są nieuczciwe, gdyż niejednakowo uwzględniają interesy obu stron (dowód: karty Nr 151 – 152). W dniu 26 kwietnia 2006 r. Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. skierowała do B. i T. małż. K. pismo informujące, iż Spółka nie jest już zainteresowana zawarciem umowy dzierżawy ze względu na poważne przekroczenie terminu jej zawarcia. Jednocześnie Wnioskodawcy zostali wezwani do opuszczenia zajmowanego stanowiska w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 maja 2006 r. oraz poinformowani, iż niezwłocznie po opuszczeniu przez nich stanowiska, nastąpi rozliczenie z tytułu udziału Wnioskodawców w realizacji inwestycji budowy Hali Zielony Rynek (dowód: karta Nr 154). Ponieważ stanowisko handlowe nie zostało opuszczone, zostało wytoczone powództwo przeciwko B. i T. małż. K. o ochronę posiadania – nakazanie im opuszczenia zajmowanego stanowiska handlowego, w związku z bezumownym korzystaniem przez nich z tego stanowiska. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi (sygn. akt ...) orzekł eksmisję Wnioskodawców ze stanowiska handlowego w Hali Targowej Zielony Rynek.

W tym samym roku, co Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o., tj. w 2004, Stowarzyszenie „Zielony Rynek” zostało dzierżawcą pozostałej części działki nr 178, położonej w Łodzi przy Placu Barlickiego. W dniu 2 sierpnia 2004 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Miastem Łódź a Stowarzyszeniem „Zielony Rynek” (dowód: karty Nr 161 – 164). Umowa została zawarta w wykonaniu uchwały Nr XIX/237/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2003 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata oraz Zarządzenia Nr 1660/IV/04 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę nieruchomości położonej w Łodzi przy Placu dr Norberta Barlickiego na okres 15 lat. Na mocy umowy, o której mowa, Miasto Łódź oddało Stowarzyszeniu „Zielony Rynek” w dzierżawę nieruchomość o powierzchni 3960 m², stanowiącą własność Miasta Łodzi, uregulowaną w księdze wieczystej KW 104672, położoną

w Łodzi przy Placu Barlickiego. Wydzierżawiona nieruchomość stanowi, w obrębie P-19, część działki nr 178. Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 1 listopada 2004 r. do dnia 30 października 2019 r. dla części o powierzchni 3520 m² oraz od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 30 października 2019 r. dla części o powierzchni 440 m² (obecnie ta druga część dzierżawiona jest bezpośrednio przez kwiaciarki – 9 stanowisk – dowód: karta Nr 585). Na mocy umowy, dzierżawca został zobowiązany do płacenia miesięcznego czynszu dzierżawnego za powierzchnię 3520 m² w wysokości 12553,76 zł (§ 3 ust. 1 pkt a).

W dniu 19 października 2004 r. przedmiotem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia „Zielony Rynek” była zarówno kwestia uzyskania warunków zabudowy na targowisko Plac Barlickiego, jak i kwestie związane z budową hali targowej (dowód: karty Nr 410 – 412).

Umowy dzierżawy zawierane pomiędzy Stowarzyszeniem „Zielony Rynek” a poszczególnymi kupcami były przedmiotem negocjacji już w czerwcu 2006 r. (dowód: karta Nr 747). Natomiast w grudniu 2006 r. zawierane były umowy pożyczki z osobami przystępującymi do realizacji inwestycji – modernizacji targowiska Plac Barlickiego (dowód: karty Nr 747, 971 – 973).

W dniu 6 marca 2006 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek Stowarzyszenia Zielony Rynek o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującej teren Placu Barlickiego (zespołu stanowisk handlowych) na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Plac Barlickiego (dowód: karta Nr 1844). W uzupełnieniu złożonego wniosku z dnia 15 maja 2006 r. (dowód: karta Nr 1845) wskazano, że wniosek obejmuje budowę:

- stanowisk handlowych o wymiarach 2,5x4,0m – 150 sztuk + 2 punkty małej gastronomii,
- przyłącza wody, kanalizacji ogólnospławnej, energii elektrycznej zgodnie z warunkami zabudowy,
- miejsc parkingowych w zatoczce ulicy Małej - 26 sztuk,
- stanowisk postojowych dla 34 samochodów na posesji pod nr 4 w miejscu zrujnowanych kiosków handlowych wraz z pojemnikami na odpadki,
- pasa zadaszenia wzdłuż pawilonów kwiaciarni,
- projekt Zagospodarowania Terenu będzie adaptował wszystkie rozwiązania zawarte w opracowaniu związanym z halą targową, w tym stanowiska parkingowe (21 sztuk) oraz elementy małej architektury w pasie między halą a zespołem projektowanym.

W porozumieniu z delegaturą Łódź – Polesie przewidziano porządkowanie nawierzchni, zieleni i elementów małej architektury wzdłuż ulic Zielonej i Żeromskiego.

Po rozpatrzeniu wniosku Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z dnia 06 marca 2006 r. uzupełnionego 15.05.2006 r. Prezydent Miasta Łodzi decyzją Nr UA II 482/2006 o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 24 lipca 2006 r. (dowód: karty Nr 1787 – 1789) ustalił lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zespołu stanowisk handlowo-usługowych w Łodzi przy Placu Barlickiego (dz. nr 178 obręb P-19) oraz miejsc parkingowych w pasie drogowym (dz. nr 284, obręb P-19) i na nieruchomości przy ul. Małej 3 (dz. nr 188 obręb P-19). Jako rodzaj inwestycji ustalono targowisko miejskie. Inwestycja obejmowała budowę zespołu stanowisk handlowo-usługowych z przyłączem wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz miejsc parkingowych. W warunkach obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wskazano m.in. na obsługę komunikacyjną inwestycji zgodnie z postanowieniem Referatu Komunalnego Łódź-Polesie z dnia 19 czerwca 2006 r. I.dz.III.RK.7332-1/40/06 Nr 40/06 z zachowaniem warunków: dokonania uzgodnienia projektu z gestorami sieci, ZUDP i Referatem Komunalnym Delegatury UMŁ w zakresie układu drogowego i obsługi komunikacyjnej w ul. Małej, uwzględniającego zaprojektowanie

chodnika dla pieszych na płycie targowiska – po zachodniej stronie ul. Małej, na odcinku od ul. Zielonej do pasażu rozdzielającego istniejącą halę targową i projektowane boksy handlowe, zawarcia umowy użyczenia działki drogowej ul. Małej w celu uzyskania pozwolenia na budowę; podłączenie do miejskiej sieci elektroenergetycznej, wodnej i kanalizacyjnej na bazie istniejących przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów sieci. W uzasadnieniu ww. decyzji wskazano, że stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji celu publicznego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji publicznego. Teren inwestycji, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, obejmuje działkę nr 178 obręb P-19, która jest własnością Gminy Łódź administrowaną przez Stowarzyszenie Lokalnej Samorządności na Rzecz Integracji z Unią Europejską, dz. nr 284 i dz. nr 188 obręb P-19 jest własnością Skarbu Państwa: władający – Referat Komunalny Łódź-Polesie. Teren inwestycji obejmuje grunty budowlane – Bp i B oraz drogowe – dr. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość zrealizowania planowanego zamierzenia. Załącznik do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowi mapa w skali 1:500 (dowód: karta Nr 1789), na której została zaznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy obejmująca część działki nr 178 obręb P-19.

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez inwestora w dniu 14 listopada 2006 r. Prezydent Miasta Łodzi decyzją Nr UA.III-A/1425/06 z dnia 22 listopada 2006 r. (dowód: karta Nr 1790) zatwierdził projekt budowlany i udzielił Stowarzyszeniu „Zielony Rynek” pozwolenia na budowę Zespołu stanowisk handlowo – usługowych, kabla zasilającego eNN, zewnętrznych instalacji elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych, przebudowę nawierzchni placu – na nieruchomości położonej w Łodzi przy Placu dr Norberta Barlickiego dz. nr 178, 188 w obrębie P-19.

Zgodnie z Protokołem Kontroli Obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dnia 26 września 2007 r. (dowód: karty Nr 1791 – 1792), w dniu 26 września 2007 r. przeprowadzono kontrolę Zespołu pawilonów handlowo-usługowych na Placu Barlickiego w Łodzi. W zakresie punktu 8.5. Protokołu – „Wykonane zostały roboty budowlane objęte pozwoleniem na budowę i projektem budowlanym, umożliwiające oddanie obiektu do użytkowania” – zapisano: obiekt nadaje się do użytkowania, roboty zostały wykonane w zakresie objętym pozwoleniem (dowód: karta Nr 1792). Projekt budowlany na podstawie którego wykonano Zespół stanowisk handlowo-usługowych na nieruchomości położonej w Łodzi przy Placu Barlickiego dz. nr 178, będący załącznikiem do decyzji Nr UA.III-A/1425/06 udzielającej pozwolenia na budowę dla Stowarzyszenia „Zielony Rynek” (dowód: karty Nr 603, 1790) – wskazuje – od strony ulicy Małej na: projektowany krawężnik ul. Małej wg informacji delegatury Łódź Polesie, projektowane stanowiska parkingowe w formie zatoki – utwardzenie „nowym klinkierem” z wyznaczeniem stanowisk liniami z kostki granitowej; - od strony istniejącej Hali Targowej Zielony Rynek na: lokalizację ławek z możliwością uzupełnień elementami informacyjnymi, istniejącą nawierzchnię z „nowego klinkieru” do adaptacji; – od strony ulicy Żeromskiego na: daszki nad wejściami nawiązujące do architektury kwaciarni, projektowany szpaler drzew z ławkami, kiosk do likwidacji przeniesiony do projektowanego zespołu; – od strony ulicy Zielonej na: możliwą lokalizację przeniesionego kiosku, kwaciarnie do adaptacji/remontu z podwieszonym zadaszeniem wzdłuż ciągu i korektą usytuowania, projektowaną nawierzchnię (po rozbiórce płyt chodnikowych) do wykonania z „nowego klinkieru”, projektowane powiększenie istniejących trawników z uzupełnieniem niskim drzewostanem i ławkami; - wewnątrz Zespołu stanowisk handlowo-usługowych na:

projektowaną nawierzchnię zespołu handlowo-usługowego wraz z kwaciarniami do wykonania z odzyskanych elementów.

Po rozpatrzeniu wniosku Stowarzyszenia „Zielony Rynek” z dnia 20 września 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi decyzją Nr 1045/07 z dnia 26 września 2007 r. (dowód: karty Nr 1793 – 1794) udzielił Stowarzyszeniu „Zielony Rynek” pozwolenia na użytkowanie zespołu stanowisk handlowo-usługowych, zewnętrznej instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej i przebudowanej nawierzchni placu, wybudowanych na terenie nieruchomości w Łodzi przy Placu dr Norberta Barlickiego (działka nr 178 i 188) oraz określił termin wykonania niezakończonych robót budowlanych to jest wykonanie obiektów małej architektury od strony ul. Żeromskiego, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu będącego załącznikiem do decyzji nr UA.III-A/1425/06 – w terminie do 20.08.2009 r.

Teren zabudowany pod pawilony został w całości wydzierżawiony kupcom z targowiska i ośmiu osobom z zewnątrz (dowód: karta Nr 602). Udział kupców w kosztach modernizacji tej części targowiska ustalony został proporcjonalnie do dzierżawionych boksów. Kupcy na mocy umów dzierżawy zawartych ze Stowarzyszeniem „Zielony Rynek”, dzierżawią boksy handlowe wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną. Z tytułu dzierżawy stanowisk handlowych, dzierżawcy zobowiązani są opłacać czynsz dzierżawny oraz następujące opłaty: administracyjne, za zużycie energii w częściach wspólnych, z tytułu kosztów sprzątnięcia i wywozu nieczystości, z tytułu monitoringu (bądź ochrony fizycznej), z tytułu dzierżawy gruntu oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków z części wspólnych (dowód: karty Nr 750 – 751).

Stanowiska handlowe na Placu Barlickiego na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” od października 2007 r. zostały oddane do użytkowania członkom tego Stowarzyszenia. Nie było i nie ma tam wolnych stanowisk handlowych. Z chwilą zawarcia umowy dzierżawy, stanowisko handlowe zostaje objęte. W przypadku rezygnacji z działalności, zgodnie z zapisami umowy dzierżawy, osoba rezygnująca wskazuje następcę prowadzącego działalność handlową (dowód: karty Nr 1170 – 1171).

Zmiany dzierżawców w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w okresie od 14 grudnia 2005 r. do dnia 18 listopada 2011 r. nastąpiły w (tajemnica przedsiębiorstwa) boksach. Na dzień 18 listopada 2011 r. są zamknięte (tajemnica przedsiębiorstwa) boksy i ich dzierżawcy mają zamiar sprzedać boksy i oczekują na oferty, Spółka nie ingeruje ani w sposób sprzedaży ani komu boksy zostaną sprzedane. (dowód: karta Nr 1227).

Na terenie Hali Targowej przy ul. Małej 2 (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – jednostka budżetowa Hale Targowe wynajmuje lokale użytkowe na podstawie Zarządzenia Nr 1550/V/08 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie wynajmu lokali użytkowych, zarządzanych (administrowanych) w imieniu Miasta Łodzi przez Hale Targowe w Łodzi oraz Zarządzenia Nr 4147/V/10 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 kwietnia 2010 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wynajmu lokali użytkowych, zarządzanych (administrowanych) w imieniu Miasta Łodzi przez Hale Targowe w Łodzi (dowód: karta Nr 1323 – verte). Udostępnianie lokali handlowych przez Hale Targowe w Łodzi odbywa się w ramach publicznego przetargu ustnego (licytacji) na wysokość stawki czynszu najmu lokalu użytkowego lub w trybie bezprzetargowym. Umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony zgodnie z wynikami przeprowadzonej licytacji stawki czynszu, dlatego stawki najmu 1 m² powierzchni lokalu handlowego są zróżnicowane co do ich wysokości i uzależnione od wyniku licytacji. Stawki najmu lokali w trybie bezprzetargowym określa Załącznik do Zarządzenia Nr 4147/V/10. Od osób przystępujących do publicznego przetargu

ustnego (licytacji) na wysokość stawki czynszu najmu lokalu użytkowego wymaga się wpłaty wadium i dokonania jego rejestracji w określonej wysokości i terminie, które podaje się w ogłoszeniu o przetargu oraz przedłożenia oświadczenia o niezaleganiu z opłatami czynszu w innych gminnych lokalach użytkowych i niefigurowaniu w Krajowym Rejestrze Długów. Osoby, które wygrały przetarg są zobowiązane do zawarcia umowy pod rygorem utraty wadium i wniesienia zabezpieczenia majątkowego, które może przyjąć między innymi formę: kaucji, gwarancji bankowej, papierów wartościowych, weksla in blanco z poręczenia. Zabezpieczenia majątkowe są zwracane najemcy po wygaśnięciu umowy po pomniejszeniu lub odzyskaniu ewentualnych należności. Od najemców nie wymaga się wnoszenia wkładu pieniężnego na wynajmowane lokale (dowód: karty Nr 1273 – 1274).

Hala targowa przy ul. Małej 2 istniała jeszcze przed budową Hali Targowej Zielony Rynek i Zespołu stanowisk handlowych na Placu Barlickiego w Łodzi (dowód: karta Nr 211). Kupcy w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi ponoszą koszty związane z ich bezpośrednią działalnością gospodarczą, takie jak: zużycie energii elektrycznej wg. wskazań podlicznika dla danego lokalu, zużycie ciepłej i zimnej wody wg. wskazań wodomierzy zamontowanych w danym lokalu, koszty centralnego ogrzewania (stawka miesięczna zależna od ilości ciepła zużytego na hali x powierzchnia zajętego lokalu), koszty ochrony (kupcy posiadają indywidualne umowy z firmą ochroniarską) – dowód: karta Nr 625.

Przedstawione przez jednostkę budżetową Hale Targowe zestawienie ilości wolnych stanowisk i okresu czasu pozostawiania bez wynajmu stanowisk handlowych w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (dowód: karta Nr 1323) pozwala na ustalenie, że w okresie od 30 czerwca 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. i w 2007 r. nie było wolnych stanowisk. Natomiast w kolejnych latach na terenie Hali Targowej przy ul. Małej 2 występowały wolne stanowiska handlowe. Zmiany najemców następowały w 2008 r. w odniesieniu do (tajemnica przedsiębiorstwa) stanowisk handlowych; w 2009 r. – w odniesieniu do (tajemnica przedsiębiorstwa) stanowisk handlowych; w 2010 r. – w odniesieniu do (tajemnica przedsiębiorstwa) stanowisk handlowych w 2011 r. – w odniesieniu do (tajemnica przedsiębiorstwa) stanowisk handlowych; w okresie do dnia 29 lutego 2012 r. – w odniesieniu do (tajemnica przedsiębiorstwa) stanowiska handlowego. Pomiędzy datą zdania lokalu przez najemcę a datą przejęcia lokalu przez nowego najemcę występowały nawet (tajemnica przedsiębiorstwa) przerwy.

Ponadto, na podstawie badania ankietowego, skierowanego do konsumentów, przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi w okresie 21 – 31 sierpnia 2012 r. – Prezes Urzędu ustalił następujące struktury odpowiedzi konsumentów na zadane im pytania:

I. Struktury odpowiedzi na ankietę skierowaną do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi (dowód: karty Nr 1920 – 2119).

1. Jak często robi Pan(i) zakupy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? (wartości podane w %)	
1. Nigdy	0
2. Rzadko	2
3. Kilka razy w miesiącu	10
4. Kilka razy w tygodniu	52
5. Codziennie	36
6. Trudno powiedzieć	0

2. Proszę powiedzieć co najbardziej wpływa na to, że decyduje się Pan(i) dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana(i) ważne. (wartości podane w %)						
Hala Targowa Zielony Rynek	1. całkowicie nieważne	2. raczej nieważne	3. trudno powiedzieć	4. raczej ważne	5. bardzo ważne	97. nie wiem
2.1 odległość od miejsca zamieszkania	13	7	1	18	61	0
2.2 dogodne połączenie samochodem/ komunikacją miejską	33	16	0	23	28	0
2.3 przyzwyczajenie do sprzedawcy	13	10	2	32	43	0
2.4 Infrastruktura targowiska	7	11	6	61	15	0
2.5 ceny	4	32	4	46	14	0
2.6 wielość sprzedawców	4	10	5	65	16	0

3. Proszę powiedzieć, czy postrzega Pan/i targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi jako: (wartości podane w %)				
Hala Targowa Zielony Rynek	1. jedno targowisko, w skład którego wchodzi trzy hale targowe.	2. trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu	3. Inne, jakie ?	4. nie wiem/ trudno powiedzieć
	80	20	0	0

4. Proszę określić, czy następujące czynniki mają wpływ na dokonywanie przez Pana(ią) wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana(i) ważne. (wartości podane w %)						
Hala Targowa Zielony Rynek	1. całkowicie nieważne	2. raczej nieważne	3. trudno powiedzieć	4. raczej ważne	5. bardzo ważne	97. nie wiem
4.1 lokalizacja stoiska w budynku	33	39	3	21	4	0
4.2 ogrzewanie stoiska	23	30	3	40	4	0
4.3 wyposażenie stoiska w inst. wodno-kanalizacyjną, instalację elektryczną i bliski dostęp do śmietnika	23	20	3	48	6	0
4.4 podłoga wyłożona glazurą w miejscu sprzedaży	34	27	3	32	4	0
4.5 ławki dla klientów w miejscu sprzedaży	19	18	0	51	12	0
4.6 otwierane automatycznie drzwi w miejscu sprzedaży	13	8	0	62	17	0
4.7 rampy do rozładunku towarów w miejscu sprzedaży	80	9	2	7	2	0
4.8 monitoring zewnętrzny i wewnętrzny w miejscu sprzedaży	32	3	0	62	3	0

5. Proszę powiedzieć czy w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonny(a) byłby Pan(i) nadal dokonywać u niego zakupów jeżeli: (wartości podane w %)					
Hala Targowa Zielony Rynek	1. zdecydowanie nie	2. raczej nie	3. trudno powiedzieć	4. raczej tak	5. zdecydowanie tak
5.1 Stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi	0	1	2	21	76
5.2 Stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na terenie Łodzi	52	32	9	6	1

Przedstawione w tabelach wyniki pozwalają na ustalenie, że w przeprowadzonym badaniu ankietowym na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi (dowód: karty Nr 1920 – 2119) – najliczniej wzięły udział osoby robiące zakupy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi kilka razy w tygodniu (52%) oraz codziennie (36%). Najmniejszy odsetek stanowiły osoby robiące tam zakupy rzadko (2%) oraz kilka razy w miesiącu (10%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, co najbardziej wpływa na to, że konsument decyduje się dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi wskazuje, że bardzo ważna jest odległość od miejsca zamieszkania (61%) i przyzwyczajenie do sprzedawcy (43%). Dla konsumentów raczej ważne są też takie czynniki jak: wielość sprzedawców (65%) oraz infrastruktura targowiska (61%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki mają wpływ na dokonywanie przez konsumentów wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi pokazuje, że raczej ważne są dla nich otwierane automatycznie drzwi w miejscu sprzedaży (62%), monitoring zewnętrzny i wewnętrzny w miejscu sprzedaży (62%) oraz ławki dla klientów w miejscu sprzedaży (51%). Natomiast całkowicie nieważne dla badanych są rampy do rozładunku towarów w miejscu sprzedaży (80%). Dla większości konsumentów nie ma również znaczenia lokalizacja stoiska w budynku, tu odpowiedzi „całkowicie nieważne” oraz „raczej nieważne” wskazało 72% badanych. Dla ponad połowy konsumentów, przy dokonywaniu wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego, nie ma także znaczenia podłoga wyłożona glazurą w miejscu sprzedaży – na odpowiedzi „całkowicie nieważne” oraz „raczej nieważne” wskazało 61% badanych.

Przeprowadzone badanie ankietowe wykazuje, że 80% badanych konsumentów, a zatem zdecydowana większość postrzega targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi jako jedno targowisko w skład którego wchodzi trzy hale targowe, a tylko 20% konsumentów postrzega je jako trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu.

Należy również zauważyć, że zdecydowana większość konsumentów, w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonna byłaby nadal dokonywać u niego zakupów, jeżeli stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – 97% wskazań na

„raczej tak” oraz „zdecydowanie tak”. Natomiast konsumenci zdecydowanie nie podążąliby za sprzedawcą, gdyby ten przeniósł swoje stoisko do innej hali na terenie Łodzi – 84% wskazań na „zdecydowanie nie” oraz „raczej nie”.

II. Struktury odpowiedzi na ankiety skierowane do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) – dowód: karty Nr 2120 – 2319.

1. Jak często robi Pan(i) zakupy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? (wartości podane w %)	
1. Nigdy	0
2. Rzadko	4
3. Kilka razy w miesiącu	22
4. Kilka razy w tygodniu	47
5. Codziennie	27
6. Trudno powiedzieć	0

2. Proszę powiedzieć co najbardziej wpływa na to, że decyduje się Pan(i) dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana(i) ważne. (wartości podane w %)						
Zielony Rynek - Centrum	1. całkowicie nieważne	2. raczej nieważne	3. trudno powiedzieć	4. raczej ważne	5. bardzo ważne	97. nie wiem
2.1 odległość od miejsca zamieszkania	12	19	1	22	46	0
2.2 dogodne połączenie samochodem/ komunikacją miejską	25	15	0	40	20	0
2.3 przyzwyczajenie do sprzedawcy	11	23	1	37	28	0
2.4 Infrastruktura targowiska	6	12	3	72	7	0
2.5 ceny	4	32	5	51	8	0
2.6 wielość sprzedawców	4	13	4	71	8	0

3. Proszę powiedzieć, czy postrzega Pan/i targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi jako: (wartości podane w %)				
Zielony Rynek - Centrum	1. jedno targowisko, w skład którego wchodzi trzy hale targowe.	2. trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu	3. Inne, jakie ?	4. nie wiem/ trudno powiedzieć
	84	13	0	3

4. Proszę określić, czy następujące czynniki mają wpływ na dokonywanie przez Pana(ią) wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana(i) ważne. (wartości podane w %)						
Zielony Rynek - Centrum	1. całkowicie nieważne	2. raczej nieważne	3. trudno powiedzieć	4. raczej ważne	5. bardzo ważne	97. nie wiem
4.1 lokalizacja stoiska w budynku	42	23	3	27	5	0
4.2 ogrzewanie stoiska	35	21	3	38	3	0
4.3 wyposażenie stoiska w inst. wodno-kanalizacyjną, instalację elektryczną i bliski dostęp do śmiećnika	37	17	4	40	2	0
4.4 podłoga wyłożona glazurą w miejscu sprzedaży	54	27	2	16	1	0
4.5 ławki dla klientów w miejscu sprzedaży	26	18	0	46	10	0
4.6 otwierane automatycznie drzwi w miejscu sprzedaży	29	12	0	50	9	0
4.7 rampy do rozładunku towarów w miejscu sprzedaży	72	18	0	9	1	0
4.8 monitoring zewnętrzny i wewnętrzny w miejscu sprzedaży	46	11	1	38	4	0

5. Proszę powiedzieć czy w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonny(a) byłby Pan(i) nadal dokonywać u niego zakupów jeżeli: (wartości podane w %)					
Zielony Rynek - Centrum	1. zdecydowanie nie	2. raczej nie	3. trudno powiedzieć	4. raczej tak	5. zdecydowanie tak
5.1 Stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi	0	5	5	17	73
5.2 Stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na terenie Łodzi	44	36	9	8	3

Przedstawione w tabelach wyniki pozwalają na ustalenie, że w przeprowadzonym badaniu ankietowym na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) – dowód: karty Nr 2120 – 2319 – najliczniej wzięły udział osoby robiące zakupy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi kilka razy w tygodniu (47%) oraz codziennie (27%). Najmniejszy odsetek stanowiły osoby robiące tam zakupy rzadko (4%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, co najbardziej wpływa na to, że konsument decyduje się dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi wskazuje, że bardzo ważna jest odległość od miejsca zamieszkania (46%). Dla konsumentów raczej ważne są też takie czynniki jak: wielość sprzedawców (71%), infrastruktura targowiska (72%) oraz ceny (51%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki mają wpływ na dokonywanie przez konsumentów wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi pokazuje, że raczej ważne są dla nich otwierane automatycznie drzwi w miejscu sprzedaży (50%) oraz ławki dla klientów w miejscu sprzedaży (46%). Natomiast całkowicie nieważne dla badanych są rampy do rozładunku towarów w miejscu sprzedaży (72%). Dla większości konsumentów nie ma również znaczenia lokalizacja stoiska w budynku, tu odpowiedzi „całkowicie nieważne” oraz „raczej nieważne” wskazało 65% badanych. Dla zdecydowanej większości konsumentów, przy dokonywaniu wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego, nie ma także znaczenia podłoga wyłożona glazurą w miejscu sprzedaży – na odpowiedzi „całkowicie nieważne” oraz „raczej nieważne” wskazało 81% badanych.

Przeprowadzone badanie ankietowe wykazuje, że 84% badanych konsumentów, a zatem zdecydowana większość postrzega targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi, jako jedno targowisko, w skład którego wchodzi trzy hale targowe, a tylko 13% konsumentów postrzega je jako trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu.

Należy również zauważyć, że zdecydowana większość konsumentów, w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonna byłaby nadal dokonywać u niego zakupów, jeżeli stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – 90% wskazań na „raczej tak” oraz „zdecydowanie tak”. Natomiast konsumenci zdecydowanie nie podążyliby

za sprzedawcą, gdyby ten przeniósł swoje stoisko do innej hali na terenie Łodzi – 80% wskazań na „zdecydowanie nie” oraz „raczej nie”.

III. Struktury odpowiedzi na ankiety skierowane do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – dowód: karty Nr 2320 – 2519.

1. Jak często robi Pan(i) zakupy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? (wartości podane w %)	
1. Nigdy	0
2. Rzadko	7
3. Kilka razy w miesiącu	15
4. Kilka razy w tygodniu	47
5. Codziennie	31
6. Trudno powiedzieć	0

2. Proszę powiedzieć co najbardziej wpływa na to, że decyduje się Pan(i) dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana(i) ważne. (wartości podane w %)						
Hala Targowa ul. Mała 2	1. całkowicie nieważne	2. raczej nieważne	3. trudno powiedzieć	4. raczej ważne	5. bardzo ważne	97. nie wiem
2.1 odległość od miejsca zamieszkania	14	22	1	24	39	0
2.2 dogodne połączenie samochodem/ komunikacją miejską	16	22	0	34	28	0
2.3 przyzwyczajenie do sprzedawcy	5	28	1	40	26	0
2.4 Infrastruktura targowiska	9	24	7	54	6	0
2.5 ceny	8	35	4	41	12	0
2.6 wielość sprzedawców	3	17	5	59	16	0

3. Proszę powiedzieć, czy postrzega Pan/i targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi jako: (wartości podane w %)				
Hala Targowa ul. Mała 2	1. jedno targowisko, w skład którego wchodzi trzy hale targowe.	2. trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu	3. Inne, jakie ?	4. nie wiem/ trudno powiedzieć
	78	17	2*	3

*- jako sklepy,
- jako dwa targowiska

4. Proszę określić, czy następujące czynniki mają wpływ na dokonywanie przez Pana(ią) wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana(i) ważne. (wartości podane w %)						
Hala Targowa ul. Mała 2	1. całkowicie nieważne	2. raczej nieważne	3. trudno powiedzieć	4. raczej ważne	5. bardzo ważne	97. nie wiem
4.1 lokalizacja stoiska w budynku	30	42	4	21	3	0
4.2 ogrzewanie stoiska	21	42	1	36	0	0
4.3 wyposażenie stoiska w inst. wodno-kanalizacyjną, instalację elektryczną i bliski dostęp do śmietnika	14	25	2	54	5	0
4.4 podłoga wyłożona glazurą w miejscu sprzedaży	30	33	3	32	2	0
4.5 ławki dla klientów w miejscu sprzedaży	23	28	4	37	8	0
4.6 otwierane automatycznie drzwi w miejscu sprzedaży	13	17	4	51	15	0
4.7 rampy do rozładunku towarów w miejscu sprzedaży	72	19	3	4	2	0
4.8 monitoring zewnętrzny i wewnętrzny w miejscu sprzedaży	29	15	2	48	6	0

5. Proszę powiedzieć czy w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonny(a) byłby Pan(i) nadal dokonywać u niego zakupów jeźeli: (wartości podane w %)					
Hala Targowa ul. Mała 2	1. zdecydowanie nie	2. raczej nie	3. trudno powiedzieć	4. raczej tak	5. zdecydowanie tak
5.1 Stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi	0	7	2	22	69
5.2 Stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na terenie Łodzi	41	37	14	8	0

Przedstawione w tabelach wyniki pozwalają na ustalenie, że w przeprowadzonym badaniu ankietowym na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – dowód: karty Nr 2320 – 2519 – najliczniej wzięły udział osoby robiące zakupy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi kilka razy w tygodniu (47%) oraz codziennie (31%). Najmniejszy odsetek stanowiły osoby robiące tam zakupy rzadko (7%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, co najbardziej wpływa na to, że konsument decyduje się dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi wskazuje, że bardzo ważna jest odległość od miejsca zamieszkania (39%). Dla konsumentów raczej ważne są też takie czynniki jak: wielość sprzedawców (59%), infrastruktura targowiska (54%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki mają wpływ na dokonywanie przez konsumentów wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi pokazuje, że raczej ważne są dla nich otwierane automatycznie drzwi w miejscu sprzedaży (51%) oraz wyposażenie stoiska w instalację wodno-kanalizacyjną i instalację elektryczną i bliski dostęp do śmietnika (54%). Natomiast całkowicie nieważne dla badanych są rampy do rozładunku towarów w miejscu sprzedaży (72%). Dla większości konsumentów nie ma również znaczenia lokalizacja stoiska w budynku, tu odpowiedzi „całkowicie nieważne” oraz „raczej nieważne” wskazało 72% badanych. Dla większości konsumentów, przy dokonywaniu wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego, nie ma także znaczenia podłoga wyłożona glazurą w miejscu sprzedaży oraz ogrzewanie stoiska – na odpowiedzi „całkowicie nieważne” oraz „raczej nieważne” wskazało 63% badanych.

Przeprowadzone badanie ankietowe wykazuje, że 78% badanych konsumentów, a zatem zdecydowana większość postrzega targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi jako jedno targowisko w skład którego wchodzi trzy hale targowe, a tylko 17% konsumentów postrzega je jako trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu.

Należy również zauważyć, że zdecydowana większość konsumentów, w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonna byłaby nadal dokonywać u niego zakupów, jeżeli stoisko zostałyby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – 91% wskazań na „raczej tak” oraz „zdecydowanie tak”. Natomiast konsumenci zdecydowanie nie podążyliby

za sprzedawcą, gdyby ten przeniósł swoje stoisko do innej hali na terenie Łodzi – 78% wskazań na „zdecydowanie nie” oraz „raczej nie”.

Ponadto, na podstawie informacji przekazanych przez kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi w odpowiedzi na wezwania Prezesa Urzędu do przekazania informacji – Prezes Urzędu ustalił następujące struktury odpowiedzi przedsiębiorców na zadane im pytania:

I. Struktury odpowiedzi kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi¹ (dowód: karty Nr 1287 – 1288, 1305 – 1306, 1308, 1312, 1314 – 1318, 1327 – 1329, 1339, 1341 – 1342, 1348 – 1351, 1378, 1380 – 1381, 1385 – 1394, 1404 – 1407, 1609 – 1611, 1613 – 1615, 1617 – 1618, 1630 – 1631, 1633, 1635 – 1636, 1646, 1649 – 1650, 1665 – 1666, 1672, 1681, 1699, 1708, 1713, 1724, 1734, 1761 – 1763, 1784):

Pytanie 1

L.P.	Rodzaj prowadzonej przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej na Placu Barlickiego	
1.	artykuły spożywcze	45%
2.	warzywa i owoce	6%
3.	mięso i wędliny	10%
4.	chemia gospodarcza, kosmetyki, pokarm dla zwierząt	6%
5.	artykuły przemysłowe	10%
6.	odzież, bielizna	18%
7.	mała gastronomia	2%
8.	Inne	6%

Pytanie 2

L.P.	Jakie czynniki zadecydowały o wyborze przez Przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego	
1.	duży strumień potencjalnych klientów, duże zainteresowanie klientów	16%
2.	atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta, na szlakach komunikacji	24%
3.	ciągłość historyczna działalności, możliwość wynajęcia boksu	51%
4.	powstanie obiektu handlowego, sprzyjające warunki techniczne, w	12%

¹ Struktury odpowiedzi przedstawione w punkcie I pn. „Struktury odpowiedzi kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi” oraz w kolejnych punktach tj. II pn. „Struktury odpowiedzi kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi zarządzanym przez Stowarzyszenie Zielony Rynek (Zielony Rynek – Centrum)” i III pn. „Struktury odpowiedzi kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego)” cechują się tym, że wartości procentowa odpowiedzi udzielonych przez respondentów na poszczególne pytania nie sumuje się do 100% tzn. w niektórych przypadkach jest wyższa niż 100%, w niektórych niższa niż 100%. Powyższe wynika z tego, że podstawą opracowania były odpowiedzi przedsiębiorców na pytania zawarte w wezwaniu z dnia 21 lutego 2012 r. (dowód: wezwanie k. 1253 akt administracyjnych). Pytania zawarte w wezwaniu miały charakter otwarte, co umożliwiała udzielanie wielokrotnych oraz różnych odpowiedzi na jedno pytanie. W wypadkach, gdy przedstawiona w tabelach łączna wartość procentowa udzielonych odpowiedzi przewyższa 100% oznacza to, że niektórzy przedsiębiorcy na określone pytanie udzielili wielokrotnej odpowiedzi. W przypadku, gdy łączna wartość procentowa udzielonych odpowiedzi jest niższa niż 100% oznacza to, że nie wszyscy rozpytani respondenci udzielili odpowiedzi na określone pytanie.

	tym monitoring	
5.	bliskość miejsca zamieszkania przedsiębiorcy	18%
6.	brak alternatywnego zatrudnienia	26,5%
7.	inne (przypadek, skupisko sprzedających, brak zdania)	6%

Pytanie 3

L.P.	Z jakiego terenu – obszaru miasta Łodzi Przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak Przedsiębiorca na Placu Barlickiego, za swoich konkurentów (można go określić podając obszar albo odległość w km od miejsca prowadzonej działalności, nazwą terenu, kwartałem ulic, dzielnicą, itp.)	
1.	nie wiem	10%
2.	obszar całego miasta	47%
3.	Plac Barlickiego i najbliższe otoczenie	20%
4.	Część Łodzi, rejon Bałut	14%
5.	Obwód jednej hali	8%
6.	inne - producentów, działalność zawieszona	4%
7.	Obszar województwa	4%

Pytanie 4

L.P.	Skąd przybywają kupujący na Plac Barlickiego podając: odległości w km miejsca ich zamieszkania od Placu Barlickiego – np. w promieniu ... km od Placu Barlickiego, lub podając czas podróży środkami komunikacji miejskiej kupujących z miejsca zamieszkania na Plac Barlickiego, lub czas dojścia na Plac Barlickiego z miejsca zamieszkania	
1.	nie wiem	16%
2.	obszar całego miasta	49%
3.	Plac Barlickiego i najbliższe otoczenie	18%
4.	Głównie część Łodzi – północ, rejon Bałut	16%
5.	Obszar województwa i większy	18%

Pytanie 5

L.P.	Jakie czynniki mają wpływ na ustalane przez Przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej	
1.	ceny konkurencji	61%
2.	rodzaj/typ klienta, jego możliwości finansowe	26,5%
3.	ceny zakupu	28,5%
4.	poziom zysku (minimalna marża)	16%
5.	warunki zbytu (popyt, termin przydatności do spożycia, atrakcyjność towaru)	33%
6.	pozostałe koszty (w tym energia, najem, transport, koszt wytworzenia)	14%
7.	inne, nieokreślone	4%

Pytanie 6

L.P.	Czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ
-------------	---

na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – występowanie wpływu.		
1.	nie dotyczy, brak wpływu	12%
2.	nie wiem	2%
3.	spadek obrotów, spadek liczby kupujących	84%

L.P.	Czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – dlaczego otwarcie miało wpływ?	
1.	niższe ceny (zaniżone), marże w Tesco, promocje, marki „własne” i b. niskich cenach	39%
2.	dłuższy czas pracy Tesco (również w niedzielę)	18%
3.	szersza oferta Tesco, różnorodność asortymentu	18%
4.	pojemny parking	2%

Pytanie 7

L.P.	Czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – występowanie wpływu.	
1.	nie dotyczy, brak wpływu	12%
2.	nie wiem	2%
3.	spadek obrotów, spadek liczby kupujących	84%

L.P.	Czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – dlaczego otwarcie miało wpływ?	
1.	niższe ceny (zaniżone), marże w Biedronce, promocje, marki „własne” i b. niskich cenach	47%
2.	dłuższy czas pracy Biedronki (również w niedzielę)	16%
3.	szersza oferta Biedronki, różnorodność asortymentu	20%
4.	pojemny parking	2%

Pytanie 8

L.P.	Czy ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ceny oferowanych do sprzedaży przez Przedsiębiorcę towarów	
1.	tak	55%
2.	raczej tak (m.in. „klienci potrafią przejechać przez pół miasta”)	8%
3.	nie	20%
4.	raczej nie (m.in. nie znam, nie sprawdzam cen na innych targowiskach)	10%
5.	nie wiem, trudno powiedzieć	4%
Uzasadnienie wpływu: głównie chęć zachowania konkurencyjności i dostosowywanie na skutek kontrolowania/obserwacji/relacji od klientów innych targowisk.		
Uzasadnienie braku wpływu: liczą się koszty zakupu, przywiązanie klientów.		

Przedstawione w tabelach wyniki pozwalają na ustalenie, że w Hali Targowej Zielony Rynek prowadzona jest sprzedaż zróżnicowanego asortymentu, są to artykuły spożywcze (45%), mięso i wędliny (10%), ale również chemia gospodarcza (6%), artykuły przemysłowe (10%) oraz odzież i bielizna (18%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki zadecydowały o wyborze przez przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego wskazuje, że decydującym czynnikiem była ciągłość historyczna działalności, możliwość wynajęcia boksu (51%). Ale przedsiębiorcy wskazywali też na takie czynniki jak: atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta, na szlakach komunikacji (24%), duży strumień potencjalnych klientów, duże zainteresowanie klientów (16%) oraz brak alternatywnego zatrudnienia (26,5%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, z jakiego obszaru miasta Łodzi przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak pytany przedsiębiorca za swoich konkurentów – pokazuje, że niemal połowa (47%) uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców z obszaru całego miasta Łodzi. Przedsiębiorcy określali również węższe granice dla obszaru ich konkurencji, wskazując na przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie Placu Barlickiego i w najbliższym otoczeniu (20%) oraz na terenie części Łodzi, w rejonie określonej dzielnicy (14%). Natomiast niewielki odsetek przedsiębiorców postrzega jako swoich konkurentów jedynie przedsiębiorców w obrębie jednej hali (8%).

Także najwięcej przedsiębiorców uważa, że konsumenci przybywają na Plac Barlickiego z obszaru całego miasta Łodzi (49%).

Przeprowadzone badanie rynku wskazuje, że zasadniczym czynnikiem mającym wpływ na ustalane przez przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej są ceny konkurencji – tak odpowiedziało 61% przedsiębiorców. Poza tym, dla przedsiębiorców ważne są również takie czynniki, jak: warunki zbytu (popyt, termin przydatności do spożycia, atrakcyjność towaru) – 33% oraz rodzaj/typ klienta, jego możliwości finansowe (26,5%). Natomiast niższy odsetek, tj. 14% przedsiębiorców wskazało na pozostałe koszty (w tym energię, najem, transport, koszt wytworzenia), jako czynniki brane pod uwagę przy ustalaniu ceny.

Przeprowadzone badanie rynku wykazało, że 84% przedsiębiorców, a zatem zdecydowana większość, twierdzi, że otwarcie w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, zarówno marketu Tesco na ulicy Gdańskiej 81, jak i marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego miało wpływ na spadek liczby kupujących i na spadek ich obrotów. Zadecydowały o tym, w ocenie przedsiębiorców, przede wszystkim niższe, zaniżone ceny w marketach – tak odpowiedziało 39% przedsiębiorców w odniesieniu do marketu Tesco oraz 47% w odniesieniu do marketu Biedronka.

Należy również zauważyć, że ponad połowa przedsiębiorców uważa, że ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ustalane przez nich ceny do sprzedaży – 63% odpowiedzi na tak i raczej tak. Uzasadnieniem wpływu jest głównie chęć zachowania konkurencyjności. Natomiast przedsiębiorcy, którzy nie porównują swoich cen z cenami na innych targowiskach – 30% odpowiedzi na nie i raczej nie – uzasadniają swój wybór tym, że liczą się koszty zakupu i przywiązanie klientów.

II. Struktury odpowiedzi kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) – dowód: karty Nr 1296 – 1298, 1301 – 1307, 1309 – 1311, 1319, 1321,

1325 – 1326, 1330 – 1331, 1333, 1338, 1340, 1343 – 1345, 1352 – 1377, 1379, 1382 – 1384, 1395 – 1403, 1612, 1616, 1619 – 1620, 1625 – 1627, 1629, 1634, 1637 – 1639, 1644 – 1645, 1647 – 1648, 1673 – 1680, 1704, 1708, 1718 – 1719, 1736, 1741, 1744, 1753, 1755, 1784, 1796, 1798, 1802, 1840:

Pytanie 1

L.P.	Rodzaj prowadzonej przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej na Placu Barlickiego	
1.	artykuły spożywcze	18%
2.	warzywa i owoce	25%
3.	mięso i wędliny	1%
4.	chemia gospodarcza, kosmetyki, pokarm dla zwierząt	3%
5.	artykuły przemysłowe	26%
6.	odzież, bielizna	12%
7.	mała gastronomia	1%
8.	Inne	2%

Pytanie 2

L.P.	Jakie czynniki zadecydowały o wyborze przez Przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego	
1.	duży strumień potencjalnych klientów, duże zainteresowanie klientów	9%
2.	atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta, na szlakach komunikacji	4%
3.	ciągłość historyczna działalności, możliwość wynajęcia boksu	12%
4.	powstanie obiektu handlowego, sprzyjające warunki techniczne, w tym monitoring	60%
5.	bliskość miejsca zamieszkania przedsiębiorcy	12%
6.	brak alternatywnego zatrudnienia	4%
7.	inne (kojarzenie rynku z dobrą jakością, położenie najbliżej zakładu produkcyjnego, nie mam zdania, podnajmuję stanowisko osobie trzeciej, działalność zawieszona)	10%

Pytanie 3

L.P.	Z jakiego terenu – obszaru miasta Łodzi Przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak Przedsiębiorca na Placu Barlickiego, za swoich konkurentów (można go określić podając obszar albo odległość w km od miejsca prowadzonej działalności, nazwą terenu, kwartałem ulic, dzielnicą, itp.)	
1.	nie wiem	11%
2.	obszar całego miasta	5%
3.	Plac Barlickiego i najbliższe otoczenie	65%
4.	Część Łodzi, rejon Bałut	7,5%
5.	Obręb jednej hali	1%
6.	inne - producentów, działalność zawieszona	9%
7.	Obszar województwa	0%

Pytanie 4

L.P.	Skąd przybywają kupujący na Plac Barlickiego podając: odległości w km	
------	---	--

	miejsca ich zamieszkania od Placu Barlickiego – np. w promieniu ... km od Placu Barlickiego, lub podając czas podróży środkami komunikacji miejskiej kupujących z miejsca zamieszkania na Plac Barlickiego, lub czas dojścia na Plac Barlickiego z miejsca zamieszkania	
1.	nie wiem	14%
2.	obszar całego miasta	9%
3.	Plac Barlickiego i najbliższe otoczenie	63%
4.	Głównie część Łodzi – północ, rejon Bałut	6,5%
5.	Obszar województwa i większy	1%

Pytanie 5

L.P.	Jakie czynniki mają wpływ na ustalane przez Przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej	
1.	ceny konkurencji	69,5%
2.	rodzaj/typ klienta, jego możliwości finansowe	3%
3.	ceny zakupu	68%
4.	poziom zysku (minimalna marża)	10%
5.	warunki zbytu (popyt, termin przydatności do spożycia, atrakcyjność towaru)	6,5%
6.	pozostałe koszty (w tym energia, najem, transport, koszt wytworzenia)	5%
7.	inne, nieokreślone	11%

Pytanie 6

L.P.	Czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – występowanie wpływu.	
1.	nie dotyczy, brak wpływu	6,5%
2.	nie wiem	9%
3.	spadek obrotów, spadek liczby kupujących	85%

L.P.	Czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – dlaczego otwarcie miało wpływ?	
1.	niższe ceny (zaniżone), marże w Tesco, promocje, marki „własne” i b. niskich cenach	12%
2.	dłuższy czas pracy Tesco (również w niedzielę)	1%
3.	szersza oferta Tesco, różnorodność asortymentu	0%
4.	pojemny parking	0%

Pytanie 7

L.P.	Czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – występowanie
-------------	---

	wplywu.	
1.	nie dotyczy, brak wplywu	7,5%
2.	nie wiem	7,5%
3.	spadek obrotów, spadek liczby kupujących	85%

L.P.	Czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – dlaczego otwarcie miało wpływ?	
1.	niższe ceny (zaniżone), marże w Biedronce, promocje, marki „własne” i b. niskich cenach	12%
2.	dłuższy czas pracy Biedronki (również w niedzielę)	2%
3.	szersza oferta Biedronki, różnorodność asortymentu	0%
4.	pojemny parking	0%

Pytanie 8

L.P.	Czy ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ceny oferowanych do sprzedaży przez Przedsiębiorcę towarów	
1.	tak	68%
2.	raczej tak (m.in. „klienci potrafią przejechać przez pół miasta”)	3%
3.	nie	10%
4.	raczej nie (m.in. nie znam, nie sprawdzam cen na innych targowiskach)	6,5%
5.	nie wiem, trudno powiedzieć	12%
Uzasadnienie wpływu: głównie chęć zachowania konkurencyjności i dostosowywanie na skutek kontrolowania/obserwacji/relacji od klientów innych targowisk.		
Uzasadnienie braku wpływu: liczą się koszty zakupu, przywiązanie klientów.		

Przedstawione w tabelach wyniki pozwalają na ustalenie, że w Zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek – Centrum) – prowadzona jest sprzedaż zróżnicowanego asortymentu, są to artykuły przemysłowe (26%), odzież i bielizna (12%), artykuły spożywcze (18%), warzywa i owoce (25%), mięso i wędliny (1%), ale również chemia gospodarcza (3%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki zdecydowały o wyborze przez przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego wskazuje, że decydującym czynnikiem było powstanie obiektu handlowego, sprzyjające warunki techniczne, w tym monitoring (60%). Ale przedsiębiorcy wskazywali też na takie czynniki jak: ciągłość historyczna działalności, możliwość wynajęcia boksu (12%), bliskość miejsca zamieszkania (12%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, z jakiego obszaru miasta Łodzi przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak pytany przedsiębiorca za swoich konkurentów – pokazuje, że ponad połowa (65%) uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie Placu Barlickiego i w najbliższym otoczeniu. Natomiast tylko 1% przedsiębiorców postrzega jako swoich konkurentów jedynie przedsiębiorców w obrębie jednej hali.

Także najwięcej przedsiębiorców uważa, że konsumenci przybywają z obszaru Placu Barlickiego i z najbliższego otoczenia (63%).

Przeprowadzone badanie rynku wskazuje, że zasadniczym czynnikiem mającym wpływ na ustalane przez przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej są ceny konkurencji – tak odpowiedziało 69,5% przedsiębiorców. Poza tym, dla przedsiębiorców ważny jest też poziom zysku (minimalna marża) – 10% odpowiedzi. Natomiast niższy odsetek, tj. 5% przedsiębiorców wskazało na pozostałe koszty (w tym energię, najem, transport, koszt wytworzenia), jako czynniki brane pod uwagę przy ustalaniu ceny.

Przeprowadzone badanie rynku wykazało, że 85% przedsiębiorców, a zatem zdecydowana większość, twierdzi, że otwarcie w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, zarówno marketu Tesco na ulicy Gdańskiej 81, jak i marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego miało wpływ na spadek liczby kupujących i na spadek ich obrotów. Zdecydowały o tym, w ocenie przedsiębiorców, przede wszystkim niższe, zaniżone ceny w marketach – tak odpowiedziało 12% przedsiębiorców.

Należy również zauważyć, że ponad połowa przedsiębiorców uważa, że ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ustalane przez nich ceny do sprzedaży – 71% odpowiedzi na tak i raczej tak. Uzasadnieniem wpływu jest głównie chęć zachowania konkurencyjności. Natomiast przedsiębiorcy, którzy nie porównują swoich cen z cenami na innych targowiskach – 16,5% odpowiedzi na nie i raczej nie – uzasadniają swój wybór tym, że liczą się koszty zakupu i przywiązanie klientów.

III. Struktury odpowiedzi kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – dowód: karty Nr 1643, 1705, 1707, 1715 – 1717, 1720 – 1723, 1735, 1737 – 1740, 1742 – 1743, 1749, 1752, 1756, 1785, 1824 – 1825, 1839, 1885 – 1886, 1889, 1893 – 1895, 1905 – 1908:

Pytanie 1

L.P.	Rodzaj prowadzonej przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej na Placu Barlickiego	
1.	artykuły spożywcze	43%
2.	warzywa i owoce	0%
3.	mięso i wędliny	46%
4.	chemia gospodarcza, kosmetyki, pokarm dla zwierząt	0%
5.	artykuły przemysłowe	3,5%
6.	odzież, bielizna	3,5%
7.	mała gastronomia	3,5%
8.	Inne	0%

Pytanie 2

L.P.	Jakie czynniki zdecydowały o wyborze przez Przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego	
1.	duży strumień potencjalnych klientów, duże zainteresowanie klientów	14%
2.	atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta, na szlakach komunikacji	11%
3.	ciągłość historyczna działalności, możliwość wynajęcia boksu	39%

4.	powstanie obiektu handlowego, sprzyjające warunki techniczne, w tym monitoring	21%
5.	bliskość miejsca zamieszkania przedsiębiorcy	3,5%
6.	brak alternatywnego zatrudnienia	18%
7.	inne (przypadek, skupisko sprzedających, mała powierzchnia stoiska, działalność zawieszona)	14%

Pytanie 3

L.P.	Z jakiego terenu – obszaru miasta Łodzi Przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak Przedsiębiorca na Placu Barlickiego, za swoich konkurentów (można go określić podając obszar albo odległość w km od miejsca prowadzonej działalności, nazwą terenu, kwartałem ulic, dzielnicą, itp.)	
1.	nie wiem	7%
2.	obszar całego miasta	14%
3.	Plac Barlickiego i najbliższe otoczenie	57%
4.	Część Łodzi, rejon Bałut	7%
5.	Obręb jednej hali	3,5%
6.	inne - producentów, działalność zawieszona	7%
7.	Obszar województwa	3,5%

Pytanie 4

L.P.	Skąd przybywają kupujący na Plac Barlickiego podając: odległości w km miejsca ich zamieszkania od Placu Barlickiego – np. w promieniu ... km od Placu Barlickiego, lub podając czas podróży środkami komunikacji miejskiej kupujących z miejsca zamieszkania na Plac Barlickiego, lub czas dojścia na Plac Barlickiego z miejsca zamieszkania	
1.	nie wiem	3,5%
2.	obszar całego miasta	14%
3.	Plac Barlickiego i najbliższe otoczenie	68%
4.	Głównie część Łodzi – północ, rejon Bałut	11%
5.	Obszar województwa i większy	0%

Pytanie 5

L.P.	Jakie czynniki mają wpływ na ustalane przez Przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej	
1.	ceny konkurencji	61%
2.	rodzaj/typ klienta, jego możliwości finansowe	3,5%
3.	ceny zakupu	71%
4.	poziom zysku (minimalna marża)	7%
5.	warunki zbytu (popyt, termin przydatności do spożycia, atrakcyjność towaru)	11%
6.	pozostałe koszty (w tym energia, najem, transport, koszt wytworzenia)	28,5%
7.	inne, nieokreślone	7%

Pytanie 6

L.P.	Czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – występowanie wpływu.	
1.	nie dotyczy, brak wpływu	11%
2.	nie wiem	7%
3.	spadek obrotów, spadek liczby kupujących	82%

L.P.	Czy otwarcie na ulicy Gdańskiej 81 w Łodzi marketu Tesco miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – dlaczego otwarcie miało wpływ?	
1.	niższe ceny (zaniżone), marże w Tesco, promocje, marki „własne” i b. niskich cenach	21%
2.	dłuższy czas pracy Tesco (również w niedzielę)	7%
3.	szersza oferta Tesco, różnorodność asortymentu	7%
4.	pojemny parking	0%

Pytanie 7

L.P.	Czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – występowanie wpływu.	
1.	nie dotyczy, brak wpływu	11%
2.	nie wiem	7%
3.	spadek obrotów, spadek liczby kupujących	82%

L.P.	Czy otwarcie marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego w Łodzi miało wpływ na obroty Przedsiębiorcy na Placu Barlickiego – dlaczego otwarcie miało wpływ?	
1.	niższe ceny (zaniżone), marże w Biedronce, promocje, marki „własne” i b. niskich cenach	21%
2.	dłuższy czas pracy Biedronki (również w niedzielę)	7%
3.	szersza oferta Biedronki, różnorodność asortymentu	7%
4.	pojemny parking	0%

Pytanie 8

L.P.	Czy ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ceny oferowanych do sprzedaży przez Przedsiębiorcę towarów	
1.	tak	71%
2.	raczej tak (m.in. „klienci potrafią przejechać przez pół miasta”)	7%
3.	nie	11%
4.	raczej nie (m.in. nie znam, nie sprawdzam cen na innych targowiskach)	7%
5.	nie wiem, trudno powiedzieć	3,5%
Uzasadnienie wpływu: głównie chęć zachowania konkurencyjności i dostosowywanie na skutek kontrolowania/obserwacji/relacji od klientów innych targowisk.		
Uzasadnienie braku wpływu: liczą się koszty zakupu, przywiązanie klientów.		

Przedstawione w tabelach wyniki pozwalają na ustalenie, że w Hali Targowej przy ul. Mała 2 (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) – prowadzona jest sprzedaż zróżnicowanego asortymentu, są to: mięso i wędliny (46%), ale również artykuły spożywcze (43%) i artykuły przemysłowe (3,5%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki zadecydowały o wyborze przez przedsiębiorcę miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na Placu Barlickiego wskazuje, że decydującym czynnikiem była ciągłość historyczna działalności, możliwość wynajęcia boksu (39%), ale przedsiębiorcy wskazywali też na takie czynniki jak: powstanie obiektu handlowego, sprzyjające warunki techniczne, w tym monitoring (21%) oraz brak alternatywnego zatrudnienia (18%).

Struktura odpowiedzi na pytanie, z jakiego obszaru miasta Łodzi przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak pytany przedsiębiorca za swoich konkurentów – pokazuje, że ponad połowa (57%) uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie Placu Barlickiego i w najbliższym otoczeniu. Natomiast tylko 3,5% przedsiębiorców postrzega jako swoich konkurentów jedynie przedsiębiorców w obrębie jednej hali.

Także najwięcej przedsiębiorców uważa, że konsumenci przybywają z obszaru Placu Barlickiego i z najbliższego otoczenia (68%).

Przeprowadzone badanie rynku wskazuje, że zasadniczym czynnikiem mającym wpływ na ustalane przez przedsiębiorcę ceny sprzedawanych towarów, poza kosztami prowadzonej działalności gospodarczej są ceny konkurencji – tak odpowiedziało 61% przedsiębiorców. Poza tym, dla przedsiębiorców ważne są też pozostałe koszty (w tym energia, najem, transport, koszt wytworzenia) – 28,5% jako czynniki brane pod uwagę przy ustalaniu ceny.

Przeprowadzone badanie rynku wykazało, że 82% przedsiębiorców, a zatem zdecydowana większość, twierdzi, że otwarcie w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, zarówno marketu Tesco na ulicy Gdańskiej 81, jak i marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego miało wpływ na spadek liczby kupujących i na spadek ich obrotów. Zadecydowały o tym, w ocenie przedsiębiorców, przede wszystkim niższe, zaniżone ceny w marketach – tak odpowiedziało 21% przedsiębiorców.

Należy również zauważyć, że zdecydowana większość przedsiębiorców uważa, że ceny oferowane przez kupców na innych targowiskach w Łodzi mają wpływ na ustalane przez nich ceny do sprzedaży – 78% odpowiedzi na tak i raczej tak. Uzasadnieniem wpływu jest głównie chęć zachowania konkurencyjności. Natomiast przedsiębiorcy, którzy nie porównują swoich cen z cenami na innych targowiskach – 18% odpowiedzi na nie i raczej nie – uzasadniają swój wybór tym, że liczą się koszty zakupu i przywiązanie klientów.

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, że czynnikiem, który zadecydował o umiejscowieniu supermarketu Tesco na ul. Gdańskiej 81 w Łodzi, w pobliżu Placu Barlickiego, była (tajemnica przedsiębiorstwa) - (dowód: karta Nr 1797).

Z kolei, zasadniczym czynnikiem, który zadecydował o wyborze przez Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. lokalizacji sklepu „Biedronka” przy ul. Żeromskiego w Łodzi, w pobliżu Placu Barlickiego, był (tajemnica przedsiębiorstwa) - (dowód: karta Nr 1803).

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, że w granicach administracyjnych Miasta Łodzi działa 11 hal targowych znajdujących się na targowiskach (dowód: karty Nr 1156 – 1157, 1242 – 1244, 1267 – 1269, 1271 – 1274, 1276, 1279, 1282, 1285). Panują na nich konkurencyjne warunki prowadzenia działalności gospodarczej, na co wskazuje przedstawiona w poniższej

tabeli wysokość czynszów, innych opłat z tytułu dzierżawy lub najmu stanowiska handlowego oraz możliwa forma prawna prowadzenia działalności gospodarczej na targowisku, tj. umowa dzierżawy, poddzierżawy, umowa najmu, umowa wspólnwestorska.

Adres i nazwa hali	Podmiot zarządzający	Ogólna pow. hali	Pow. Przeznaczone na na stanowiska handlowe	Ilość zagospodarowanych stanowisk	Ilość wolnych stanowisk	Rodzaj umowy	Okres, na jaki udostępnione jest stanowisko handlowe	Wysokość czynszu 1 m ² pow. stanowiska	Wysokość innych opłat
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
„Czerwony rynek” ul. Rzgowska 64/66/66a	Stowarzyszenie Kupców „Stary Czerwony Rynek”	Hala duża 684,6 m ²	410,99 m ²	24	0	Umowa dzierżawy	na czas określony do 28.02.2022 r. (zg. z umową dzierżawy zawartą z Miastem Łódź)	13,62 zł	18,40 za 1 m ²
„Tatrzańska/Rydlia/Zapolskiej” (teren przy przychodni lekarskiej)	Stowarzyszenie „Kucey Dąbrowa”	Hala mała 308,1 m ²	229,41 m ²	1	0	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.
„Rynek Pionier” (teren przy D.H. Pionier)	Stowarzyszenie Kupców „Rynek Pionier”	1087 m ²	621,08 m ²	66	0	Umowa dzierżawy	na czas określony do 01.11.2022 r. (zg. z umową dzierżawy zawartą z Miastem Łódź)	41,72 zł	wg. wskazań liczników – prąd, woda, gaz
		623 m ²	374 m ²	40	0	Umowa dzierżawy	na czas określony do 14.05.2020 r. (zg. z umową dzierżawy zawartą z Miastem Łódź)	42 zł	wg. wskazań licznika – woda, prąd

„Górniak Centrum” ul. Piotrkowska 317	Stowarzyszenie Kupców i Producentów w Rolnych „Górniak”	1800 m ²	1140 m ²	51	-	Umowa wspólna inwestycyjna	Umowa dzierżawy z Miastem Łódź do 30.11.2022 r.	-	-	Określona jest na podstawie stawek zawartych w fakturach na zakup usługi, która stanowi podstawę do wystawienia faktury (koszty e. elektr., co, wody, odbioru ścieków, ochrony obiektów)
„Górniak” ul. Piotrkowska 317	Hale Targowe w Łodzi	5111,42 m ²	2921,56 m ²	128	0	Umowa najmu	Na czas nieokreślony	Wg. stawki wywoławczej za 1/m ² pow. użytk. lokalu tj. za lokal zew. 25,80 zł lokal wew. 23,38 zł boksy mięsne 44,74 zł antresola 3,15	Określona jest na podstawie stawek zawartych w fakturach na zakup usługi, która stanowi podstawę do wystawienia faktury (koszty e. elektr., co, wody, odbioru ścieków, ochrony obiektów)	
Hala Targowa ul. Mała 2 (karta Nr 1274)	Hale Targowe w Łodzi	1696,19 m ²	735,3 m ²	38	1	Umowa najmu	Na czas nieokreślony	Wg. stawki wywoławczej za 1/m ² pow. użytk. lokalu tj. za lokale parter 64,40 zł antresola 15,87 zł chłodnia 56,00 zł mrożnia 109,00 zł	Określona jest na podstawie stawek zawartych w fakturach na zakup usługi, która stanowi podstawę do wystawienia faktury (koszty e. elektr., co, wody, odbioru ścieków, ochrony obiektów)	
Pasaż Handlowy ul. Ogrodowa 4	Hale Targowe w Łodzi	549,33 m ²	537,98 m ²	14	2	Umowa najmu	Na czas nieokreślony	Wszystkie lokale 12,41 zł	Określona jest na podstawie stawek zawartych w fakturach na zakup usługi, która stanowi podstawę do wystawienia faktury (koszty e. elektr., co, wody, odbioru ścieków, ochrony obiektów)	

„Zielony Rynek” Centrum Plac Barlickiego (karta Nr 1276)	Stowarzyszenie „Zielony Rynek”	2914,89 m²	1519,75 m²	146	0	Umowa dzierżawy	beztarminowo (umowa z Miastem Łódź do 30.10.2019 r.)	29,64 zł	27,73 zł
„Bałucki Rynek” ul. Bałucki Rynek	Stowarzyszenie Handlowców w „Bałucki Rynek”	8196,5 m ²	4468 m ²	277 + 5 stanowisk mobilnych	0	Umowa poddzierżawy	Na czas określony do 30.04.2020 r. (zg. z umową dzierżawy zawartą z Miastem Łódź)	41,87 zł za stanowiska mobilne dziennie 17,52 zł	Wg. odczytów liczników lub ryczałt
„Zielony Rynek” Plac Barlickiego 5 (karta Nr 1282)	Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o.	2100 m²	1150 m²	76	0	Umowa dzierżawy	na czas określony do 30.03.2013 r. (zg. z umową dzierżawy zawartą z Miastem Łódź)	26 zł	ok. 36 zł
„CH Retkinia” ul. Maratońska 24/32	Stowarzyszenie na Rzecz Targowiska na Retkini „Pol-Targ”	3675 m ²	2402 m ²	111	12	Umowa dzierżawy	na czas określony do 30.06.2021 r. (zg. z umową dzierżawy zawartą z Miastem Łódź)	14,31 zł	ok. 17,81 zł

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, że we wskazanych halach panują zbliżone warunki konkurencji. W większości z hal, poza rejestracją działalności gospodarczej, nie ma szczególnych wymagań, które musi spełnić podmiot chcący rozpocząć działalność na targowisku (dowód: karty Nr 1269, 1270 – 1277, 1281 – 1285). Na zbliżone warunki konkurencji wskazują również zasady zwrotu nakładów poniesionych przez korzystających ze stanowisk kupców prowadzących działalność handlową w hali. W momencie rozwiązania umowy, zwrot poniesionych nakładów z tytułu budowy hali następuje na zasadach określonych w umowach dzierżawy, proporcjonalnie do zakończenia okresu, na który została zawarta umowa (dowód: karty Nr 1269 – 1271, 1275 – 1277, 1281 – 1285).

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Dnia 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, której art. 131 ust. 1 stanowi, iż do postępowań wszczętych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z tym, iż postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte w dniu 30 czerwca 2006 r., Prezes Urzędu przy jej rozpatrywaniu stosuje przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Postępowanie antymonopolowe, podobnie jak każde inne postępowanie administracyjne, toczy się z udziałem osób mających przymiot strony. Zgodnie z art. 86 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, stroną postępowania jest każdy, kto wnosi o wydanie decyzji w sprawie praktyk ograniczających konkurencję lub wobec kogo zostało wszczęte postępowanie o stosowanie praktyk ograniczających konkurencję lub naruszenie innych przepisów ustawy. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów ściśle określa krąg podmiotów legitymowanych do wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego przed Prezesem Urzędu w związku z podejrzeniem naruszenia przepisów ww. ustawy. Zgodnie z art. 84 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego może wystąpić przedsiębiorca lub związek przedsiębiorców, którzy wykażą swój interes prawny. Wszczęcie przez Prezesa Urzędu postępowania antymonopolowego uzależnione jest tym samym od uprzedniego wykazania, iż Wnioskodawcy posiadają status przedsiębiorców w rozumieniu ww. ustawy.

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19 listopada 1999r. - Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 101, poz. 1178, ze zm.) (...)². Z kolei przepis art. 86 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej stanowi, że ilekroć w obowiązujących przepisach jest mowa o przepisach ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. - Prawo działalności gospodarczej, należy przez to rozumieć właściwe przepisy ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność

² Zgodnie z art. 66 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r. Nr 173, poz. 1808 ze zm.), ustawa z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej straciła moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 220, poz. 1447 ze zm.).

prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej jest również działalność, do której nie stosuje się przepisów tej ustawy. Art. 3 tej ustawy stanowi bowiem, że przepisów ustawy nie stosuje się do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego, a także wynajmowania przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów. Przepis ten nie wyłącza ww. działalności z zakresu działalności gospodarczej, jest jedynie podstawą do niepoddawania jej reżimowi przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, w tym, w szczególności, dotyczących obowiązku spełnienia wymogów formalnych do jej podejmowania. Traktowanie jako działalności gospodarczej aktywności gospodarczej wymienionej w powołanym wyżej art. 3 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej przesądza o uznawaniu osób i podmiotów działających w tej dziedzinie za przedsiębiorców w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jak słusznie zauważono w doktrynie: „działalność wytwórcza w rolnictwie - jeśli nie jest wykonywana wyłącznie dla zaspokojenia własnych potrzeb - ma charakter zarobkowy. Ponieważ jest ona jednocześnie wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły, jest zarazem działalnością gospodarczą, a wykonujący ją rolnik - jako osoba fizyczna wykonująca tę działalność we własnym imieniu - spełnia przesłanki kwalifikujące go jako przedsiębiorcę.”³

Jak wskazano powyżej, B.K. i T.K. prowadzą działalność wytwórczą w rolnictwie. Jako rolnicy indywidualni, każdy z Wnioskodawców posiada przymiot przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a tym samym Wnioskodawcy posiadali prawo wystąpienia do Prezesa Urzędu z wnioskiem o wszczęcie postępowania antymonopolowego.

Kwestią wymagającą rozważenia jest również to, czy Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. przysługuje przymiot przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a tym samym, czy działania Spółki mogą podlegać ocenie Prezesa Urzędu na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jak zostało powyżej wskazane, przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu wszczęcia postępowania antymonopolowego, przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym⁴.

³ Kohutek Konrad, Sieradzka Małgorzata, Komentarz do ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, komentarz do art. 4 LEX/EL 2008, por. G. Materna [w:] Skoczny, Jurkowska, Miasik, Komentarz OKiKU, art. 4 Nb 54, Warszawa 2009.

⁴ Zgodnie z obecnie obowiązującym brzmieniem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis

Podmiot, przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000159347. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Wobec powyższego, zarówno Wnioskodawcy, jak i Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. posiadają status przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Dla uznania, że niniejsza sprawa ma charakter antymonopolowy należy ustalić, czy w jej okolicznościach doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego i jako taka chroni interes ogólnospołeczny. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawa określa warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W czasie postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes Urzędu jest rzecznikiem interesu publicznego. Publicznoprawny charakter ustawy oznacza, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchomienie przewidzianych przez nią instrumentów. W rozstrzyganych przez Prezesa Urzędu postępowaniach zasadnym jest zatem, ustalenie czy nastąpiło naruszenie interesu publicznoprawnego.

Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego (*wyrok z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt I CKN 1217/98*) publicznoprawny charakter ustawy antymonopolowej powoduje, iż znajduje ona zastosowanie wówczas, gdy jest zagrożony lub naruszony interes publiczny polegający na zapewnieniu właściwych warunków do powstania i rozwoju konkurencji. Za zagrożenie lub naruszenie konkurencji należy uznać – zdaniem Sądu – jedynie takie działania, które dotyczą sfery interesów szerszego kręgu uczestników rynku gospodarczego.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na *wyrok SN z dnia 26 lutego 2004 r. (sygn. III SK 2/2004, OSNP 2004, nr 19, poz. 343)*, w którym Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż naruszenie indywidualnego interesu konsumenta nie wyklucza dopuszczalności równoczesnego uznania, że dochodzi do naruszenia publicznego zbiorowego interesu konsumentów, jeżeli indywidualne pogwałcenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów mogłoby w jakikolwiek sposób prowadzić do ustanowienia lub utrwalenia monopolistycznych praktyk rynkowych, które wywołują lub mogą wywoływać zakazane skutki na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Należy także wskazać, że Sąd Najwyższy w *wyroku z dnia 5 czerwca 2008 r. (sygn. akt III SK 40/07)*, w którym dokonał całościowej analizy okoliczności mogących stanowić naruszenie interesu publicznego w konkretnej sprawie, wskazał, iż naruszenie interesu

do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalność Gospodarczej albo po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

publicznoprawnego ma miejsce nie tylko wówczas, gdy skutkami działań sprzecznych z przepisami obu ustaw dotknięty został "szerszy krąg uczestników rynku", ale także, gdy działania te wywołały na rynku inne niekorzystne zjawiska. Istnienie interesu publicznoprawnego należy oceniać przez pryzmat szerszego spojrzenia, uwzględniającego całość negatywnych skutków działań na określonym rynku. Sformułowania "dotknięcie skutkami działań" sprzecznych z ustawą antymonopolową, nie można rozumieć w sposób wąski i mechaniczny jako tylko bezpośredniego pokrzywdzenia kontrahenta lub konkurentów przedsiębiorcy dopuszczającego się praktyki ograniczającej konkurencję lub innych uczestników rynku. Trzeba tu oceniać całość negatywnych skutków działań monopolisty na określonym rynku (rynek relewantny), kierując się ogólnymi celami prawa ochrony konkurencji.

W świetle ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów naruszenie interesu publicznego następuje m.in. w drodze stosowania praktyk ograniczających konkurencję. Zarzucana praktyka w przedmiotowym postępowaniu stosowana jest na rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych. W ocenie Prezesa Urzędu, działania Spółki, która wydierżawia kupcom stanowiska handlowe, wywierają wpływ na otoczenie, w którym działają lub mogą działać wszyscy potencjalni przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą w dzierżawionych od Spółki stanowiskach handlowych. Ostatecznie skutki działań Spółki mogą odczuć również konsumenci, tj. wszyscy dokonujący zakupów u tych przedsiębiorców.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, postępowanie w niniejszej sprawie było zasadne i konieczne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego.

W przedmiotowym postępowaniu antymonopolowym, Spółce postawiony został zarzut stosowania praktyki ograniczającej konkurencję polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych w hali Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi poprzez narzucenie w umowie dzierżawy stanowiska handlowego uciążliwych postanowień umownych, przynoszących Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. nieuzasadnione korzyści, dodatkowo w sytuacji, gdy budowa Hali Zielony Rynek została w całości sfinansowana przez kupców, z którymi zawierane są umowy dzierżawy, co stanowi naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6, jak również art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Wskazany przepis zawiera generalny zakaz nadużywania pozycji dominującej. Uszczegółowieniem tego przepisu jest art. 8 ust. 2 ww. ustawy zawierający przykładowe, ale niewyczerpujące wyliczenie postaci nadużywania pozycji dominującej, które są najbardziej typowe i najczęściej występują na rynku.

Wstępną (podstawową) przesłanką, której spełnienie jest niezbędne dla stwierdzenia praktyki ograniczającej konkurencję określonej w przepisie art. 8 ust. 2 pkt 6 i pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest to, aby przedsiębiorca stosujący praktykę zajmował pozycję dominującą na rynku właściwym.

Przez rynek właściwy należy rozumieć, zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości uznawane są przez ich nabywców za substytuty oraz oferowane są 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. Z kolei towarem w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie

konkurencji i konsumentów są rzeczy, jak również energia, papiery wartościowe i inne prawa majątkowe, usługi, a także roboty budowlane. Rynek właściwy jest terminem znacznie węższym od pojęcia rynku w sensie ekonomicznym, ograniczony jest bowiem wyłącznie do pewnych towarów i terytorium, które w danej sprawie mają znaczenie z punktu widzenia konkurencji i interesów uczestników rynku⁵. Rynek właściwy należy wyznaczyć pod względem przedmiotowym (rynek właściwy produktowo) oraz geograficznym (rynek właściwy terytorialnie).

Zdaniem Wnioskodawców, rynkiem właściwym w sprawie w ujęciu produktowym jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w hali targowej, gdyż produktem jest usługa w postaci świadczenia najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych. Natomiast, relewantny rynek geograficzny, w ocenie Wnioskodawców, obejmuje obszar Hali Targowej Zielony Rynek mieszczącej się na targowisku miejskim zlokalizowanym na Placu Barlickiego w Łodzi.

Prezes Urzędu nie podziela stanowiska Wnioskodawców w zakresie wyznaczenia rynku właściwego w przedmiotowym postępowaniu.

W ocenie Prezesa Urzędu, **rynkem właściwym produktowo jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych**. W ocenie Prezesa Urzędu, rynek właściwy terytorialnie w niniejszej sprawie nie może obejmować obszaru węższego niż obszar targowiska przy Placu Barlickiego, który obejmuje Halę Targową Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi, Halę Targową przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) oraz Zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanych przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) wraz ze stanowiskami kwaciarek.

Oceniając zasięg geograficzny danego rynku właściwego, Prezes Urzędu musi kierować się oceną sytuacji ekonomicznej, która dotyczy wszystkich przedsiębiorców działających na nim, a nie tylko grupy podmiotów, które znalazły się w specyficznej sytuacji na skutek własnych działań.

Wnioskodawcy przez wiele lat prowadzili działalność gospodarczą na targowisku przy Placu Barlickiego. Na skutek dokonanego przez Wnioskodawców wyboru, ponieśli oni nakłady finansowe na poczet budowy hali targowej na terenie ww. targowiska. Z umowy przedwstępnej dzierżawy stanowiska handlowego, której stronami są Wnioskodawcy (dzierżawca) oraz Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o. (wyzierżawiający) wynika, iż dzierżawca zobowiązał się do udziału w kosztach realizacji projektu budowy hali targowej proporcjonalnie do udziału powierzchni stanowiska handlowego, które będzie dzierżawił oraz do zawarcia z Wyzierżawiającym, niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji i dopuszczeniu hali targowej do użytkowania, właściwej umowy dzierżawy stanowiska handlowego, która to umowa miała być zawarta na czas określony do dnia 30 marca 2013 r. Umowa dzierżawy regulowała m.in. zasady zwrotu poniesionych przez dzierżawcę kosztów budowy hali targowej w przypadku rozwiązania niniejszej umowy.

Mając powyższe na względzie, należy podkreślić, iż to, że Wnioskodawcy ponieśli koszty na budowę hali targowej wynikało z ich dobrowolnie podjętej decyzji. Każdy przedsiębiorca, który zawiera bądź zamierza zawrzeć długoterminową umowę, której zerwanie pociągnęłoby za sobą dotkliwe dla niego skutki finansowe, mógłby wywodzić, że stosunki jego z kontrahentem należy traktować jako oddzielny rynek właściwy, co jest z przyczyn oczywistych nieprawdą. Rynek właściwy w aspekcie geograficznym obejmuje

⁵ Elżbieta Modzelewska-Wąchal, *op. cit.*, s. 48 – 49.

terytorium, na którym, ze względu na rodzaj i właściwości oferowanych towarów, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. Fakt poniesienia przez Wnioskodawców nakładów na budowę hali targowej w żaden sposób nie wpływa na wzajemną substytucyjność różnych miejsc prowadzenia sprzedaży detalicznej, która jest podstawowym wyznacznikiem zasięgu rynku geograficznego w niniejszej sprawie. Aby do ewentualnej przewagi kontraktowej, jaką przedsiębiorca posiada w stosunku do klientów, mogły znaleźć zastosowanie przepisy zakazujące nadużywania pozycji dominującej, musi ona wynikać z obiektywnego czynnika, jakim jest jego siła rynkowa.

Za nie mającą znaczenia dla uzasadnienia, przyjętego przez Wnioskodawców, wąskiego wyznaczenia rynku, należy uznać, zdaniem Prezesa Urzędu, powołaną przez Wnioskodawców decyzję Prezesa Urzędu nr RKR 5/2004 i wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 czerwca 2005 r. (sygn. Ama 55/04) oddalający odwołanie od wskazanej decyzji. W decyzji tej rynek relewantny w ujęciu terytorialnym został określony jako lokalny rynek dysponowania gruntami przeznaczonymi pod handel na placu targowym osiedla Złotego Wieku w Krakowie. Podany przykład – wbrew intencjom Wnioskodawców – wskazuje natomiast na nieprawidłowość wyodrębnienia – jako rynku właściwego terytorialnie – jedynie jednej hali targowej z terenu targowiska (placu targowego).

W przedmiotowym postępowaniu, Wnioskodawcy podnoszą, iż Hala Zielony Rynek położona jest w miejscu wcześniejszego prowadzenia handlu przez kupców, którzy zainicjowali jej powstanie, co oznacza, że w tym miejscu dokonuje zakupów stała klientela, co przy jednoczesnym braku możliwości uzyskania stanowiska handlowego na terenie innej hali targowej, zdaniem Wnioskodawców, stanowi istotny wyznacznik rynku geograficznego w niniejszej sprawie. Ponadto, Wnioskodawcy wskazują, iż wybór przez nich miejsca sprzedaży swoich towarów jest w sposób istotny determinowany szczególnymi względami – wieloletnim prowadzeniem działalności handlowej w danym miejscu (punkcie miasta), posiadaną (zdobytą) przez szereg lat klientelą, która nie jest skłonna „podażyć” za kupcem na targowisko położone w innym punkcie miasta.

Niemniej jednak, nawet na gruncie wspomnianej argumentacji stanowisko Wnioskodawców co do zakresu rynku właściwego w sprawie należy uznać za błędne, ponieważ rozumowanie, na którym się opiera, w pełni uzasadnia rozszerzenie rynku właściwego poza wskazaną Halę Targową Zielony Rynek, która znajduje się na targowisku przy Placu Barlickiego i wyznaczenie rynku nie węższego niż obszar całego targowiska przy Placu Barlickiego.

Z ustaleń Prezesa Urzędu, dokonanych na podstawie badań ankietowych skierowanych do konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi w Hali Targowej Zielony Rynek (dowód: karty Nr 1920 – 2119) – wynika, że zdecydowana większość konsumentów, w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonna byłaby nadal dokonywać u niego zakupów, jeżeli stoisko zostałoby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – 97% wskazań na „raczej tak” oraz „zdecydowanie tak”. Co więcej, ankietowani konsumenci udzielali dodatkowych odpowiedzi, że „tak się zdarzyło”, że nadal dokonywali zakupów u danego przedsiębiorcy, gdy jego stoisko zostało przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego (dowód: karty Nr: 1929, 1935, 1979, 2125, 2131, 2177, 2181, 2187, 2229, 2283, 2297, 2301, 2407, 2471, 2477). Byli to zarówno konsumenci dokonujący zakupów w Hali Targowej Zielony Rynek, jak i na terenie Zespołu stanowisk handlowych (Zielony Rynek – Centrum) oraz w Hali Targowej przy ul. Małej 2.

Struktura odpowiedzi na pytanie, co najbardziej wpływa na to, że konsument decyduje się dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi wskazuje natomiast, że dla kupujących w Hali Targowej Zielony Rynek bardzo ważna jest odległość od miejsca zamieszkania – tak 79 % udzielonych odpowiedzi (w tym 61% odpowiedzi „bardzo ważne” i 18% odpowiedzi „raczej ważne”). Dla konsumentów ważne są też takie czynniki jak: wielość sprzedawców – tak 81 % udzielonych odpowiedzi (w tym 16% odpowiedzi „bardzo ważne” i 65% odpowiedzi „raczej ważne”) oraz infrastruktura targowiska – tak 76% odpowiedzi (w tym 15% odpowiedzi „bardzo ważne” i 61% „raczej ważne”). Struktura odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki mają wpływ na dokonywanie wyboru sprzedawcy na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi wskazuje natomiast, że na wybór ten nie wpływa lokalizacja stoiska w budynku – tak 72% udzielonych odpowiedzi (w tym 33% odpowiedzi „całkowicie nieważne” i 39% „raczej nieważne”).

Przeprowadzone badanie ankietowe wykazuje także (dowód: karty Nr 1920 – 2119), że 80% badanych konsumentów, a zatem zdecydowana większość postrzega targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi, jako jedno targowisko, w skład którego wchodzi trzy hale targowe, a tylko 20% konsumentów postrzega je jako trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu.

Uśrednienie wyników badań przeprowadzonych przez Prezesa Urzędu wśród konsumentów dokonujących zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – w Hali Targowej Zielony Rynek, w Zespole stanowisk handlowych zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek – Centrum) oraz w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi prowadzi do tożsamyh wniosków. Z ogólnej liczby przebadanych konsumentów zdecydowana większość z nich tj. 92,7% (na co składa się 72,7% odpowiedzi „zdecydowanie tak” i 20% odpowiedzi „raczej tak”) w przypadku zmiany lokalizacji stoiska sprzedawcy handlującego na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi skłonna byłaby nadal dokonywać u niego zakupów, jeżeli stoisko zostałoby przeniesione do innej hali na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi. Ponadto, 80,7 % badanych konsumentów, postrzega targowisko na Placu Barlickiego w Łodzi, jako jedno targowisko, w skład którego wchodzi trzy hale targowe, a tylko 16,7% konsumentów postrzega je jako trzy oddzielne targowiska obejmujące osobne hale targowe działające na jednym placu.

Istotne jest przy tym, że struktura odpowiedzi udzielonych przez dokonujących zakupów we wszystkich trzech badanych miejscach na targowisku na Placu Barlickiego na pytanie nr 2 ankiety o treści: „*Proszę powiedzieć co najbardziej wpływa na to, że decyduje się Pan(i) dokonywać zakupów na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pan(i) ważne?*” wskazuje, że przy wyborze targowiska, jako miejsca zakupów decydujące dla kupujących są: odległość od miejsca zamieszkania - czynnik ten, jako „raczej ważny” i „bardzo ważny” wskazało 70% wszystkich przebadanych (w tym 48,7% odpowiedzi „bardzo ważny” i 21,3% odpowiedzi „raczej ważny”), wielość sprzedawców na targowisku - czynnik ten, jako „raczej ważny” i „bardzo ważny” wskazało 78,3% wszystkich przebadanych (w tym jednak tylko 13,3% odpowiedzi „bardzo ważny” i 65% odpowiedzi „raczej ważny”) oraz infrastruktura targowiska - czynnik ten, jako „raczej ważny” i „bardzo ważny” wskazało 71,6% wszystkich przebadanych (w tym tylko 9,3% odpowiedzi „bardzo ważny” i 62,3% odpowiedzi „raczej ważny”). Powyższe prowadzi do wniosku, że wśród decydujących czynników wyboru przez konsumentów targowiska na Placu Barlickiego w Łodzi, jako miejsca zakupów najważniejszy jest czynnik odległości od miejsca zamieszkania.

Uśredniona struktura odpowiedzi na pytanie nr 4 ankiety o treści: „*Proszę określić, czy następujące czynniki mają wpływ na dokonywanie przez Pana(ią) wyboru sprzedawcy na*

targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi? Jak bardzo poniższe czynniki są dla Pana (i) ważne?” wskazuje natomiast, iż dla konsumentów dokonujących zakupów na targowisku nie jest ważna lokalizacja stoiska w budynku – w ten sposób odpowiedziało 69,7% respondentów, przy czym 35% z nich wskazało, że lokalizacja stoiska w budynku jest całkowicie nieważna, a 34,7%, że raczej nieważna. Powyższe pozwala wyprowadzić wniosek, że dla wyodrębnienia rynku właściwego geograficznie w tej sprawie ze względu na preferencje konsumentów nie jest istotna lokalizacja stoiska sprzedażowego w budynku. Oznacza to, że podstawowa różnica pomiędzy Halą Targową Zielony Rynek a Zespołem stanowisk handlowych zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek”, na jaką wskazywali Wnioskodawcy tj. lokalizacja stoiska handlowego w budynku a lokalizacja stoiska handlowego w ciągu zadaszonych stanowisk na płycie targowiska pozostaje bez znaczenia przy wyborze przez konsumenta stoiska handlowego na targowisku przy Placu Barlickiego w Łodzi, na którym dokonuje zakupu.

Z kolei z dokonanych przez Prezesa Urzędu ustaleń na podstawie informacji przekazanych przez kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi - w Hali Targowej Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi (dowód: karty Nr 1287 – 1288, 1305 – 1306, 1308, 1312, 1314 – 1318, 1327 – 1329, 1339, 1341 – 1342, 1348 – 1351, 1378, 1380 – 1381, 1385 – 1394, 1404 – 1407, 1609 – 1611, 1613 – 1615, 1617 – 1618, 1630 – 1631, 1633, 1635 – 1636, 1646, 1649 – 1650, 1665 – 1666, 1672, 1681, 1699, 1708, 1713, 1724, 1734, 1761 – 1763, 1784) wynika, że niewielki odsetek przedsiębiorców postrzega jako swoich konkurentów jedynie przedsiębiorców w obrębie jednej hali (8%). Struktura odpowiedzi na pytanie, z jakiego obszaru miasta Łodzi przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak pytany przedsiębiorca za swoich konkurentów – pokazuje, że niemal połowa (47%) uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców z obszaru całego miasta Łodzi. Przedsiębiorcy określali również węższe granice dla obszaru ich konkurencji, wskazując na przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie Placu Barlickiego i w najbliższym otoczeniu (20%) oraz na terenie części Łodzi, w rejonie określonej dzielnicy (14%). Co więcej, badania pokazuje, że dużą konkurencją dla przedsiębiorców, bez względu na to, czy sprzedają swoje towary w Hali Targowej Zielony Rynek, czy też w Zespole stanowisk handlowych (Zielony Rynek – Centrum), czy w Hali Targowej przy ul. Małej 2 – są otwarte w pobliżu Placu Barlickiego markety Tesco i Biedronka. Przeprowadzone badanie rynku wykazało, że 84% przedsiębiorców, a zatem zdecydowana większość, twierdzi, że otwarcie w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, zarówno marketu Tesco na ulicy Gdańskiej 81, jak i marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego miało wpływ na spadek liczby kupujących i na spadek ich obrotów. Zdecydowały o tym, w ocenie przedsiębiorców, przede wszystkim niższe, zaniżone ceny w marketach – tak odpowiedziało 39% przedsiębiorców w odniesieniu do marketu Tesco oraz 47% w odniesieniu do marketu Biedronka.

Uśrednienie wyników badań przeprowadzonych przez Prezesa Urzędu wśród kupców prowadzących sprzedaż na targowisku na Placu Barlickiego w Łodzi – w Hali Targowej Zielony Rynek, w Zespole stanowisk handlowych zarządzanym przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek – Centrum) oraz w Hali Targowej przy ul. Małej 2 w Łodzi prowadzi natomiast do wniosku, że jedynie 4,17% kupców postrzega jako swoich konkurentów przedsiębiorców w obrębie jednej hali. Struktura odpowiedzi na pytanie, z jakiego obszaru miasta Łodzi przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak pytany przedsiębiorca za swoich konkurentów – pokazuje, że 22% z nich uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców z obszaru całego miasta Łodzi. Niemal połowa kupców tj. 47,3% - i jest to najwyższy wynik spośród udzielonych odpowiedzi - określa natomiast granice obszaru ich konkurencji, wskazując na

przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie Placu Barlickiego i w najbliższym otoczeniu, a 9,5% z nich wskazuje na teren części Łodzi, w rejonie określonej dzielnicy. Uśrednienie wyników badania potwierdza także, że dużą konkurencją dla przedsiębiorców, bez względu na to, czy sprzedają swoje towary w Hali Targowej Zielony Rynek, czy też w Zespole stanowisk handlowych (Zielony Rynek – Centrum), czy w Hali Targowej przy ul. Małej 2 – są otwarte w pobliżu Placu Barlickiego markety Tesco i Biedronka. Przeprowadzone badanie rynku wykazało, że średnio 83,7% przedsiębiorców, a zatem zdecydowana większość, twierdzi, że otwarcie w pobliżu Placu Barlickiego w Łodzi, zarówno marketu Tesco na ulicy Gdańskiej 81, jak i marketu Biedronka na ulicy Żeromskiego miało wpływ na spadek liczby kupujących i na spadek ich obrotów. Zdecydowały o tym, w ocenie przedsiębiorców, przede wszystkim niższe, zaniżone ceny w marketach – tak odpowiedziało 24% wszystkich przebadanych przedsiębiorców w odniesieniu do marketu Tesco oraz 26,7% z nich w odniesieniu do marketu Biedronka.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia w zakresie zbliżonych warunków konkurencji na obszarze całego targowiska na Placu Barlickiego, nie można z obszaru tego targowiska, na którym znajduje się Hala Targowa Zielony Rynek, Zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanych przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) oraz Hala Targowa przy ul. Małej 2, wyodrębnić w celu określenia rynku właściwego terytorialnie, jedynie Hali Targowej Zielony Rynek.

W odniesieniu do argumentacji Wnioskodawców, iż kupcy nie mają możliwości swobodnego przemieszczania się między halami, Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż z uwagi na określoną z góry ilość stanowisk handlowych, obecnie w całości wydzierżawionych (wynajętych), możliwość rozpoczęcia działalności gospodarczej na stanowisku handlowym mieszczącym się na terenie targowiska przy Placu Barlickiego jest uzależniona od uprzedniego zwolnienia się stanowiska handlowego. Ustalenia dokonane przez Prezesa Urzędu w przedmiotowym postępowaniu potwierdzają, że wolne stanowiska handlowe występowały w Hali Targowej przy ul. Małej 2 (dowód: karta Nr 1323) oraz Hali Targowej Zielony Rynek (dowód: karta Nr 1227). Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, iż Wnioskodawcy, jako członkowie Stowarzyszenia Zielony Rynek, mieli również możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w zespole stanowisk handlowych znajdujących się na terenie zarządzanym przez Stowarzyszenie Zielony Rynek (dowód: karty Nr 601, 747). Ponadto, z odpowiedzi kupców prowadzących działalność na terenie Placu Barlickiego w Łodzi wynika, że stanowiska handlowe są podnajmowane lub poddzierżawiane innym podmiotom (dowód: karty Nr 1319, 1371, 1634).

Uwzględniając definicję zawartą w art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz wyniki przeprowadzonego badania ankietowego rynku właściwego, w tym, zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zawartymi w wyroku z dnia 15 maja 2009 r. sygn. XVII AmA 64/08, wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród konsumentów (dowód: karty Nr 1920-2519), Prezes Urzędu uznał, iż w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, **rynkem właściwym w ujęciu produktowym jest rynek najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych w ujęciu geograficznym obejmujący obszar targowiska przy Placu Barlickiego, który obejmuje Halę Targową Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi, Halę Targową przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) oraz Zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanych przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) wraz ze stanowiskami kwiaciarek.** Na tak określonym rynku konsumenci dokonują swobodnego

wyboru przedsiębiorcy, u którego dokonują zakupów oraz skłonni są podążyć za przedsiębiorcą w razie zmiany miejsca prowadzenia handlu. Na takie określenie rynku wskazują też preferencje konsumentów, którzy przy wyborze miejsca zakupu nie kierują się tym, czy sprzedaż odbywa się w budynku, ale bliskością targowiska względem swojego miejsca zamieszkania.

Określając rynek właściwy terytorialnie Prezes Urzędu zważył, że dowody zgromadzone w sprawie w postaci ankiet skierowanych do wszystkich przedsiębiorców handlujących na targowisku przy Placu Barlickiego, wskazują, że tylko 4,17% z nich uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców prowadzących działalność w tej samej hali, 22% z nich uważa za swoich konkurentów przedsiębiorców z obszaru całego miasta Łodzi i aż 47% postrzega za swoich konkurentów przedsiębiorców prowadzących działalność na Placu Barlickiego i w najbliższym otoczeniu (jest to najwyższy średni odsetek odpowiedzi udzielonych na pytanie „Z jakiego terenu – obszaru miasta Łodzi Przedsiębiorca postrzega innych przedsiębiorców, prowadzących taką samą działalność jak Przedsiębiorca na Placu Barlickiego, za swoich konkurentów (można go określić podając obszar albo odległość w km od miejsca prowadzonej działalności, nazwą terenu, kwartałem ulic, dzielnicą, itp.)”). Mając na uwadze dowody zgromadzone w postępowaniu wskazujące na to, że w granicach administracyjnych Miasta Łodzi działa 11 hal targowych, znajdujących się w równie atrakcyjnych lokalizacjach, jak targowisko na Placu Barlickiego, na których panują konkurencyjne warunki prowadzenia działalności gospodarczej, należy przyjąć, że w tej sprawie rynek ograniczony do obszaru targowiska na terenie Placu Barlickiego jest rynkiem ujętym prawidłowo. Należy podkreślić, że taki sposób wyznaczenia rynku opiera jego granice terytorialne zarówno na analizie rynku dzierżawy (najmu) stanowisk handlowych, jak i analizie zasięgu rynku sprzedaży detalicznej tj. preferencji konsumentów. Powyższe dostosowało sposób określenia rynku do wytycznych zawartych w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 15 maja 2009r. sygn. XVII AmA 64/08.

Możliwość stwierdzenia naruszenia przez przedsiębiorcę zakazu stosowania praktyk ograniczających konkurencję poprzez nadużywanie pozycji dominującej uzależniona jest od uprzedniego stwierdzenia, iż przedsiębiorca posiada na rynku właściwym pozycję dominującą, przez którą należy rozumieć, zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów i konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40 %.

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu ustalił na podstawie danych przekazanych przez zarządców hal targowych (dowód: karty Nr 1156 – 1157, 1242 – 1244, 1267 – 1269, 1271 – 1274, 1276, 1279, 1282, 1285, tabela str. 48-50 niniejszej decyzji) udział Spółki w rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych obejmującym obszar targowiska przy Placu Barlickiego. Z dokonanej analizy wynika, że **Spółka nie posiada pozycji dominującej na tak określonym rynku właściwym**. Udział Spółki wynosi, odpowiednio do przyjętego kryterium: 29% (kryterium liczby stanowisk handlowych); 31% (powierzchnia ogólna); 34% (powierzchnia użytkowa).

Podkreślenia wymaga fakt, iż zarówno z danych o liczbie stanowisk handlowych na obszarze targowiska przy Placu Barlickiego, jak i z informacji o ich powierzchni wynika, iż udział Spółki w rynku właściwym nie przekracza 40%. Prowadzi to do wniosku, iż zastosowanie kryterium liczby stanowisk handlowych oraz ich powierzchni daje zbliżone rezultaty odnośnie ustalenia pozycji Spółki na rynku.

Ponadto, należy wskazać, iż Stowarzyszenie „Zielony Rynek” posiada następujący udział na określonym rynku właściwym, odpowiednio do przyjętego kryterium: 56% (liczba stanowisk handlowych); 43% (powierzchnia ogólna); 45% (powierzchnia użytkowa).

Tym samym, udziały w rynku ww. podmiotów wskazują, iż posiadanie na rynku właściwym udziału wynoszącego mniej niż 40% nie daje Spółce dostatecznej siły rynkowej, pozwalającej jej na jednostronne dyktowanie innym uczestnikom obrotu warunków uczestnictwa we wspomnianym rynku. Przy takim udziale w rynku, Spółka jest poddawana istotnej konkurencji ze strony innych przedsiębiorców, funkcjonujących na tym samym co Spółka rynku.

W ocenie Prezesa Urzędu przesłanka w postaci braku pozycji dominującej spółki na targowisku Pl. Barlickiego istniała również w dniu wszczęcia postępowania antymonopolowego.

Dowodem jest tu m.in. decyzja Prezydenta Miasta Łodzi wydana w dniu 24 lipca 2006 roku (dowód: karty Nr 1787 – 1789), potwierdzająca, że w planach zagospodarowania miasta, Plac Barlickiego jako miejsce handlowe jest rozpatrywany całościowo, i tak też prowadzone są na nim inwestycje. Jednocześnie decyzja ta jednoznacznie wskazuje, iż Miasto zmierzało (już w tamtym okresie) do podniesienia (i ujednolicenia) standardu na terenie całego targowiska mieszczącego się na terenie Placu Barlickiego, będącego ewidentnie traktowanym jako kompleksowy obiekt handlowy. Już w dniu wszczęcia przedmiotowego postępowania antymonopolowego (30 czerwca 2006 r.) planowana była inwestycja obejmująca budowę zespołu stanowisk handlowo-usługowych z przyłączem wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz miejsc parkingowych na działce nr 178. Stowarzyszenie Zielony Rynek w dniu 6 marca 2006 r. złożyło wniosek o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującej teren Placu Barlickiego (dowód: karta Nr 1844), a w dniu 22 listopada 2006 r. otrzymało pozwolenia na budowę (dowód: karty Nr 1790). Rozpoczęty przez Stowarzyszenie Zielony Rynek proces inwestycyjny polegał w istocie na modernizacji istniejącego dotychczas placu targowego i nie wiązał się z zaprzestaniem prowadzenia przez kupców handlu w okresie prowadzenia inwestycji.

Zawarte w aktach sprawy dowody wskazują na określoną chronologię zdarzeń. Działania kupców zmierzające do budowy hali „Zielony Rynek” i działania zmierzające do modernizacji targowiska prowadzone były równolegle. Umowa dzierżawy nieruchomości w celu budowy hali została podpisana przez Miasto Łódź z Grupą Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2004 r. (dowód: karta Nr 31). Natomiast umowa dzierżawy zawarta przez Miasto ze Stowarzyszeniem „Zielony Rynek” w przedmiocie „płyty” targowiska podpisana została w dniu 2 sierpnia 2004 r. (dowód: karta Nr 161). W październiku 2004 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Stowarzyszenia „Zielony Rynek”, na którym przedmiotem obrad była kwestia zarówno zagospodarowania (modernizacji) płyty targowiska, jak i kwestia budowy hali (dowód: karty Nr 410-412). W czerwcu 2006 r. prowadzone były negocjacje w przedmiocie warunków umowy dzierżawy boksów na płycie targowiska (dowód: karta Nr 747). W grudniu 2006 r. Stowarzyszenie podjęło działania w celu zgromadzenia środków finansowych na modernizację targowiska (dowód: karty Nr 971-973). Kupcy mieli zatem świadomość o dwutorowości prowadzonych przez Miasto Łódź działań zmierzających do modernizacji Pl. Barlickiego. Należy przyjąć, że na skutek różnej intensywności prowadzenia prac inwestycyjnych najpierw oddano do użytku halę (nastąpiło to w dniu 14 grudnia 2005 r. - dowód karta Nr 118), a następnie ukończono prace związane z modernizacją targowiska (dnia 26 września 2007 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie zespołu stanowisk – dowód: karty Nr 1793 – 1794, a zespół stanowisk oddano kupcom do użytku na początku października 2007 r. – dowód karta Nr 601 verte).

W ocenie Prezesa Urzędu na dzień wszczęcia postępowania przez organ antymonopolowy można bez trudności wskazać na czynniki, które przesądzały, iż zarówno stanowiska handlowe zarządzane przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek”, Hala Targowa Zielony Rynek, jak i hala targowa przy ul. Małej 2, stanowiły ten sam rynek właściwy geograficznie w odniesieniu do rynku najmu (dzierżawy) stanowisk handlowych. Po pierwsze, stan faktyczny na terenie Hali Targowej Zielony Rynek, jak i hali targowej przy ul. Małej 2 nie uległ znaczącej zmianie w okresie pomiędzy datą wszczęcia postępowania (złożenia wniosku o wszczęcie postępowania) a datą zakończenia przedmiotowego postępowania. We wskazanym powyżej okresie trwała również modernizacja zespołu stanowisk handlowych zarządzanych przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wraz ze stanowiskami kwaciarek, co wskazuje, iż nawet jeśli nie została ona zakończona wraz z powstaniem Hali Targowej „Zielony Rynek”, wspomniany zespół stanowisk handlowych był wiarygodną alternatywą dla tej ostatniej. Kupcy pragnący prowadzić działalność na Placu Barlickiego, niezadowoleni z warunków zaoferowanych przez Halę Targową „Zielony Rynek” mogli w relatywnie krótkim okresie przenieść się do wspomnianych zespołów stanowisk (lub też wiarygodnie zagrozić takim zachowaniem). Dodatkowy czynnik zwiększający wiarygodność szybkiego ujednoczenia warunków handlowych na terenie Placu Barlickiego stanowiła także decyzja Prezydenta Miasta Łodzi świadcząca o całościowym rozpatrywaniu w planach zagospodarowania przestrzennego i planach inwestycyjnych obiektów handlowych z rejonu Placu Barlickiego, zmierzająca do podniesienia (i ujednoczenia) standardu na terenie całego targowiska mieszczącego się na terenie Placu Barlickiego.

Mając na uwadze, że w ocenie Prezesa Urzędu, rynek pod względem geograficznym jest nie węższy niż obszar targowiska przy Placu Barlickiego, który obejmuje Halę Targową Zielony Rynek na Placu Barlickiego w Łodzi, Halę Targową przy ul. Małej 2 w Łodzi (ulica przylegająca do Placu Barlickiego) oraz Zespół stanowisk handlowych znajdujących się na terenie Placu Barlickiego w Łodzi, zarządzanych przez Stowarzyszenie „Zielony Rynek” (Zielony Rynek - Centrum) wraz ze stanowiskami kwaciarek – należy stwierdzić, że jeżeli Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. nie ma pozycji na takim rynku, to nie ma jej na pewno także na rynku zdefiniowanym szerzej, np. rynku rozszerzonym do dzielnicy Miasta Łodzi lub Gminy Łódź.

Dokonując oceny sprawy Prezes Urzędu, niezależnie od stwierdzenia braku pozycji dominującej spółki na rynku właściwym, zwrócił ponadto uwagę na okoliczność, iż istotą praktyki, o której mowa w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jaką Wnioskodawcy zarzucili Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. jest „narzucanie przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści”. Tymczasem, w ocenie Prezesa Urzędu analiza dowodów zgromadzonych w postępowaniu wskazuje, że działania Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. nie miały cechy „narzucania” warunków umów. Powyższe wyklucza zasadność dalszego prowadzenia postępowania w niniejszej sprawie.

Z zawartego w aktach sprawy odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. (dowód: karty Nr 123, 1186) wynika, że jego większościowym udziałowcem jest Stowarzyszenie „Zielony Rynek”. Stowarzyszenie stało się udziałowcem spółki na skutek umowy darowizny udziałów zawartej z J.D. w dniu 15 marca 2004 r. (dowód: karta Nr 175). Podkreślenia wymaga fakt, że umowa dzierżawy niezabudowanej nieruchomości przeznaczonej na budowę hali targowej została zawarta między Miastem Łódź, a spółką Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2004 r. (dowód: karta Nr 31), a zatem już z udziałem w spółce Stowarzyszenia „Zielony

Rynek”. Umowę z Miastem w imieniu spółki zawierali H.S. (Prezes Spółki) i A.W. (Wiceprezes Spółki). W tym czasie Pan A.W. był jednocześnie Prezesem Stowarzyszenia „Zielony Rynek” (dotyczy lat 2003-2005) (dowód: karty Nr 260, 82). Ponadto, większość kupców dzierżawiących stanowiska w hali targowej „Zielony Rynek” była członkami Stowarzyszenia „Zielony Rynek”, a obecnie jest członkiem Stowarzyszenia Plac Barlickiego. Z założenia hala targowa „Zielony Rynek” była tworzona przez kupców Stowarzyszenia i z myślą o nich, o czym świadczy historia procesu inwestycyjnego dotyczącego tej hali (m.in.: dowód: karty Nr 168-173, 114-121). Stowarzyszenie prowadzi swoją działalność od 1997 r. (jak wynika z odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego – karta Nr 512 – statut Stowarzyszenia uchwalono w dniu 8 października 1997 r., poprawioną wersję złożono w Sądzie w dniu 9 lutego 1998 r., a w dniu 16 października 2003 r. dokonano rejestracji Stowarzyszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym). Członkami Stowarzyszenia „Zielony Rynek” byli także – w dniu składania wniosku o wszczęcie postępowania – wnioskodawcy B. i T. K. (dowód: karty Nr 168). Co więcej – do stycznia 2007 r. Pani B.K. była nawet wiceprezesem tego Stowarzyszenia (dowód: karty Nr 21, k.82, k.747-748). W umowach dzierżawy podpisanych przez kupców ze Spółką kwestia przynależności do tego Stowarzyszenia jest jasno uwypuklona – w §1 pkt 4 umowy czytamy: „Wydierżawiający oświadcza, że współnikiem spółki „Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej” Sp. z o.o. jest Stowarzyszenie „Zielony Rynek” w Łodzi. Oznacza to, że dzierżawca będący członkiem Stowarzyszenia „Zielony Rynek” ma wpływ poprzez władze Stowarzyszenia na podejmowane w spółce „Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej” Sp. z o.o. decyzje.” (dowód: karty Nr 49-51, 327 – 331). Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy pozwala przyjąć także, iż zaproponowane kupcom umowy były przedmiotem negocjacji na organizowanych w tym celu spotkaniach, tj. były przedmiotem obrad Stowarzyszenia „Zielony Rynek” (dowód: k. 312-313, k. 314-315), a także przedmiotem konsultacji z fachowymi pełnomocnikami - radcą prawnym (dowód: karta Nr 347) i adwokatem, przy czym opinia prawna w sprawie tych umów wykonywana była dla Stowarzyszenia „Zielony Rynek” jeszcze w okresie przed podpisaniem tych umów tj. w lipcu 2004 r. (dowód: karty Nr 300 – 311), gdy tymczasem podpisywanie umów przedwstępnych dzierżawy rozpoczęło się z początkiem 2005 r. (Państwo K. podpisali taką umowę w dniu 28 stycznia 2005 r. – dowód: karty Nr 45, 131 - 142). Ponadto, w aktach sprawy znajdują się także oświadczenia kupców, z których wynika, że brali oni czynny udział w tworzeniu umowy dzierżawy, a także regulaminu hali (dowód: karty Nr 654 – 655).

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. nie wypełnia zawartej w art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ustawowej definicji „narzucania uciążliwych warunków umów” - nie ma więc podstaw, aby przyjąć, że Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. stosowała niedozwoloną praktykę ograniczającą konkurencję na jakimkolwiek rynku (targowisku, czy hali). W istocie poprzez przynależność do Stowarzyszenia „Zielony Rynek”, które jest udziałowcem tej spółki, a także przez czynny udział w negocjacjach kupcy mieli możliwość wpływania na decyzje Spółki. Efektywność podejmowanych przez nich w tym celu czynności nie powinna być przedmiotem badania ze strony organu administracji rządowej, jakim jest Prezes Urzędu. Sprawy nieprawidłowego zarządu spółką, bądź stowarzyszeniem z całą pewnością nie należą bowiem do sfery „interesu publicznego”. Reasumując - **w sytuacji, gdy spółce nie można postawić zarzutu „narzucania” warunków umów**, brak jest podstaw, by w myśl art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać, że jej działania stanowią nadużycie pozycji dominującej, o którym mowa w tym przepisie. Ponadto, celem powołania Spółki była pomoc kupcom łódzkim w poprawie ich dotychczasowych warunków handlu. Na

dzień tworzenia i podpisywania umów z kupcami członkowie Zarządu Spółki pracowali charytatywnie (dowód:k.536).

Ze względu na fakt, iż ustalenia dowodowe niniejszego postępowania antymonopolowego nie potwierdziły posiadania przez Grupę Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. pozycji dominującej, ani też podejmowania przez Spółkę działań polegających na narzucaniu warunków umów bezcelowe stało się dowodzenie zaistnienia pozostałych przesłanek praktyki zarzucanej Grupie Kupców Ziemi Łódzkiej sp. z o.o.

Zgodnie z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, z zastrzeżeniem art. 81.

Stosownie do art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267) – zwana dalej: „k.p.a.” – gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

„Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do istoty. Przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie ujawnione dopiero w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym”⁶.

W przedmiotowej sprawie, przesłanką umorzenia postępowania antymonopolowego, przemawiającą za jego bezprzedmiotowością jest brak pozycji dominującej Grupy Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. na rynku właściwym, a tym samym brak jest podstaw do oceny zachowania Spółki pod kątem nadużycia pozycji dominującej w sposób określony przez Wnioskodawców. Z ustaleń postępowania antymonopolowego wynika, iż przesłanka w postaci braku pozycji dominującej istniała jeszcze przed jego wszczęciem, jednakże została ujawniona dopiero w toku postępowania, na skutek poczynionych ustaleń dotyczących rynku właściwego.

Mając na uwadze fakt, iż nie została spełniona podstawowa przesłanka pozwalająca na badanie, czy przedsiębiorca naruszył zakaz, o którym mowa w art. 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, **należało orzec jak w sentencji decyzji.**

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 1 i 2 ustawy Kodeks postępowania cywilnego 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 – Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

⁶ B. Adamiak i J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz C.H. BECK, Warszawa 1996 r., s. 462).

*Z upoważnienia
Prezesa
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury*

Barbara Romańczak-Graca