



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DKK2-423/5/10/LK

Warszawa, dnia 1 grudnia 2010 r.

**DECYZJA Nr DKK - 126/10**

Na podstawie art. 18 w związku z art. 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego, wszczętego na wniosek MD Poland I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **wydaje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na nabyciu przez MD Poland I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie części mienia należącego do Savana Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Poldrim Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w postaci Centrum Handlowego „Promenada” w Warszawie.

**UZASADNIENIE**

W dniu 6 września 2010 r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego dalej „Prezesem Urzędu” lub „organem antymonopolowym”, wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na nabyciu przez MD Poland I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „MD”, „Wnioskodawca” lub „Zgłaszający”) części mienia należącego do Savana Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Savana”) i Poldrim Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Poldrim”) w postaci Centrum Handlowego „Promenada” w Warszawie (dalej „Promenada”).

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

- łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji – w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia zamiaru koncentracji – przekroczył wartość określoną

w art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o *ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie konkurencji”, tj. równowartość 50 mln euro,

- nabycie przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy jest jednym ze sposobów koncentracji, określonym w art. 13 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy,
- w przedmiotowej sprawie nie wystąpiła żadna okoliczność z katalogu przesłanek wymienionych w art. 14 ustawy o ochronie konkurencji, powodująca wyłączenie obowiązku zgłoszenia zamiaru koncentracji,

zostało wszczęte postępowanie antymonopolowe w niniejszej sprawie, o czym Prezes Urzędu zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) powiadomił Wnioskodawcę pismem z dnia 13 września 2010 r. Ponadto organ antymonopolowy postanowieniem z dnia 22 listopada 2010 r. zaliczył w poczet materiału dowodowego informacje zawarte w załączniku nr 3 do decyzji Prezesa Urzędu Nr DKK-64/10 z dnia 12 lipca 2010 r.

### **W trakcie postępowania organ antymonopolowy ustalił, co następuje:**

#### ***Uczestnicy koncentracji***

**MD** należy do grupy kapitałowej Atrium European Real Estate Limited (dalej „Atrium”), która prowadzi działalność w zakresie zarządzania, kierowania i rozwoju centrów handlowych w Europie Środkowo-Wschodniej. MD jest tzw. spółką uśpioną, co oznacza, że nie prowadziła dotychczas żadnej działalności.

Atrium posiada obecnie w Warszawie dwa centra handlowe – Centrum Handlowe Targówek (dalej „Targówek”) i Centrum Handlowe Reduta (dalej „Reduta”). Ponadto Atrium jest właścicielem centrów handlowych w następujących miejscowościach:

- Białystok,
- Bytom,
- Koszalin,
- Olkusz,
- Piła
- Płock,
- Radom,
- Siemianowice,

- Śrem,
- Świętochłowice,
- Tczew,
- Toruń,
- Zamość.

Do spółek zależnych Atrium, prowadzących działalność na terenie Polski w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi należą następujące podmioty:

1. Multi Veste Poland 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe „Forum Koszalin” w Koszalinie),
2. Foras Reduta Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Reduta),
3. Bytom Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe „Plejada” w Bytomiu),
4. Foras Targówek Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Targówek),
5. Manhattan Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe „Mosty” w Płocku, Centrum Handlowe „Kasztanowa” w Pile oraz Centrum Handlowe „Radom City Centre” w Radomiu),
6. Galeria Białystok Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe „Biała” w Białymstoku),
7. Galeria Copernicus Toruń Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe „Galeria Copernicus” w Toruniu),
8. Agromex Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe Agromex w Płocku),
9. Projekt Echo – 35 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Centrum Handlowe „Echo” w Olkuszu, Pile, Świętochłowicach, Płocku, Tczewie, Zamościu i Siemianowicach Śląskich),
10. Atrium Poland Real Estate Managment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (także zarządzanie centrami handlowymi oraz księgowość dla wszystkich spółek z grupy Atrium).

Do pozostałych spółek zależnych należą także poniższe podmioty nie prowadzące obecnie działalności gospodarczej:

1. Investim Sp. z o.o. z siedzibą w Kaliszu,
2. Progress 77 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

3. Euro Mall Polska XVI Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
4. Euro Mall Polska XIX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
5. Euro Mall Polska XX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
6. MD Jastrzębie Zdrój Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
7. Foras Targówek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
8. Foras Targówek Property II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
9. Centrum Handlowe Felin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
10. Galeria na Wyspie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
11. L.P.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
12. MD Poland II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
13. MD Poland III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
14. Centrum Handlowe Neptuncity Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

**Savana i Poldrim** należą do grupy Carpathian (dalej „Carpathian”), której obszarem działalności jest dokonywanie inwestycji związanych z powierzchniami handlowo-użytkowymi, przede wszystkim z centrami handlowymi, supermarketami oraz magazynami w Europie Środkowo-Wschodniej. Grupa skupia swoją działalność na terytorium Polski, Czech, Rumunii, Węgier, Słowacji, krajów Bałtyckich i Półwyspu Bałkańskiego oraz Bułgarii.

Savana i Poldrim są współwłaścicielami Promenady oraz centrów handlowych zlokalizowanych w Gdańsku, Łodzi, Toruniu i Sosnowcu. Zarządcą Promenady jest ECC Property Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – podmiot niezależny od grupy Carpathian.

Centrum handlowe Promenada położone jest w odległości ok. 7,5 km od centrum Warszawy. Składa się z trzech części: wodnego pasażu, przy którym ulokowanych jest najwięcej salonów mody, butików i sklepów wyposażenia wnętrz, nowoczesnego kina z 13 ekranami oraz z najnowszego kompleksu, w środku którego znajduje się lodowisko. Powierzchnia wynajmu, na której mieści się ponad 180 punktów handlowo-usługowych przekracza 60 tys. mkw.

Ponadto do spółek należących do grupy kapitałowej Carpathian, prowadzących działalność na terenie Polski w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi, należą następujące podmioty:

1. Darena Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
2. Valora Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

3. Magnor Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
4. Maine Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
5. Grand Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
6. Elas Business Developments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
7. Marise Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

### ***Przyczyny i opis transakcji***

Planowana koncentracja została zgłoszona w trybie art. 13 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i będzie miała formę nabycia mienia. MD nabędzie centrum handlowe Promenada, tj. mienie należące do Savana oraz Poldrim i tym samym stanie się jego jedynym właścicielem.

Planowana transakcja ma na celu wzrost wartości aktywów grupy Atrium oraz jej przychodów finansowych z korzyścią dla udziałowców Spółki.

### ***Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ***

W myśl art. 4 pkt 9 ustawy o ochronie konkurencji, przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. A zatem rynek ten wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (*rynek produktowy*) i terytorium (*rynek geograficzny*).

Mając na uwadze powyższą definicję oraz kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 134, poz. 937), organ antymonopolowy uznał, iż:

**A) Koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym** na rynek wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej, bowiem działalność uczestników koncentracji pokrywa się na tym rynku, a łączny w nim udział Atrium i Carpathian przekracza próg 20 %.

## **1. Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie produktowym i geograficznym**

Działalność uczestników koncentracji pokrywa się w zakresie wynajmu powierzchni handlowo-usługowej na terenie aglomeracji warszawskiej.

Zgłaszający i organ antymonopolowy stoją na stanowisku, że rynkiem właściwym w przedmiotowej sprawie jest rynek wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej. Zasadność określenia w ten sposób rynku właściwego wynika z wcześniejszego orzecznictwa Prezesa Urzędu, tj. decyzji Nr DKK-64/10 z dnia 12 lipca 2010 r., gdzie spośród wszystkich obiektów handlowych położonych na terenie aglomeracji warszawskiej wyodrębniono następujących dziewięć, stanowiących zdaniem organu antymonopolowego wobec siebie bliskie substytuty:

- 1) Arkadia,
- 2) Galeria Mokotów,
- 3) Wileńska,
- 4) Złote Tarasy<sup>1</sup> –  
kontrolowane lub współkontrolowane przez ten sam podmiot, tj. Unibail-Rodamco SE z siedzibą w Paryżu, Francja, zwaną dalej „U-R”, oraz:
- 5) Blue City, którego właścicielem jest Blue City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- 6) Promenada, którego współwłaścicielami są Savana i Poldrim,
- 7) Reduta i
- 8) Targówek, których właścicielem jest Atrium,
- 9) Wola Park, którego właścicielem jest Paige Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Paige”).

Wyróżnienie powyższych obiektów wynika z faktu, iż wszystkie one należą do tzw. galerii handlowych<sup>2</sup>, których oferta nie jest substytucyjna w stosunku do pozostałych nieruchomości handlowych takich, jak np. domy handlowe, sklepy branżowe, hipermarkety, itd. Ponadto wszystkie wymienione powyżej centra handlowe charakteryzują się następującymi cechami wspólnymi:

- 1) wielkość powierzchni całego obiektu handlowego przekracza 60 000 mkw.,

---

<sup>1</sup> Zgonie z warunkiem nałożonym w ww. decyzji Prezesa Urzędu U-R obowiązana jest do trwałego i nieodwracalnego wyzbycia się wszelkich praw umożliwiających w sposób bezpośredni lub pośredni wywieranie jakiegokolwiek wpływu na Złote Tarasy Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie lub na działalność centrum handlowego Złote Tarasy, w terminie do dnia 15 stycznia 2011 r.

<sup>2</sup> Zgodnie z definicją zawartą w decyzji Prezesa Urzędu pod pojęciem galerii handlowej należy rozumieć tzw. centra handlowe II i III generacji

- 2) wielkość powierzchni handlowo-usługowej obiektu handlowego po odliczeniu wielkości hipermarketu przekracza 20 000 mkw.,
- 3) bardzo duża liczba najemców - powyżej 100 najemców,
- 4) tzw. mix najemców (różnorodne punkty sprzedażowo-usługowe),
- 5) dobra lokalizacja, tj. umiejscowione w strategicznych punktach Warszawy, np. przy dużych węzłach komunikacyjnych.

Pierwsze trzy kryteria, zdaniem organu antymonopolowego, wskazują jakimi warunkami dysponuje dane centrum handlowe i jaki w ogóle możliwy jest w nim układ (skład) najemców (np. ile i jakiej wielkości sklepy uda się tam zlokalizować). Podkreślić należy, iż kryteria te są łatwo mierzalne, a przez to wydają się być również najbardziej obiektywne. Czwarte kryterium wskazuje wprost mix najemców znajdujący się w poszczególnych centrach handlowych. Piąte kryterium pokazuje lokalizację centrów handlowych. Wszystkie te kryteria pośrednio wskazują natomiast na zasięg oddziaływania poszczególnych centrów handlowych: im większe centrum handlowe, z większą galerią handlową, większą liczbą najemców i odpowiednim ich mixem oraz lepszą lokalizacją, tym większy będzie miało ono zasięg oddziaływania; potencjalni odwiedzający większe centra handlowe to mieszkańcy całej Warszawy i okolic, a nie tylko mieszkańcy jednej dzielnicy. Takie centrum pośrednio jest także bardziej atrakcyjne dla najemców.

## **2. Wielkość i wartość rynku**

Z informacji zebranych w toku postępowania wynika, iż w 2009 r. wielkość rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej według kryterium wynajmowanej powierzchni wyniosła ok. 417 tys. mkw., a według przychodów z wynajmu powierzchni handlowo-usługowej ok. 546 mln zł.

Udziały uczestników koncentracji i ich konkurentów mierzone wielkością GLA (ang. *Gross Lesable Area* - udostępniana powierzchnia najmu, tj. z wyłączeniem powierzchni wykupionej) i wielkością przychodów z wynajmu tej powierzchni na tak zdefiniowanym rynku właściwym przedstawiały się w 2009 r. następująco:

- a) według kryterium wielkości powierzchni handlowo – usługowej

Tabela nr 1

lp.	Galeria handlowa	Wielkość GLA <sup>3</sup> (w mkw.) <sup>4</sup>	Udział w rynku (w %)
1.	Arkadia	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 1]</i>	
2.	Złote Tarasy		
3.	Galeria Mokotów		
4.	Blue City		
5.	Promenada	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 1]</i>	
6.	Wola Park	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 1]</i>	
7.	Targówek	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 1]</i>	
8.	Reduta		
9.	Wileńska	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 1]</i>	
	<b>SUMA</b>	<b>417 396</b>	<b>100</b>

Źródło: obliczenia własne UOKiK na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania

Z powyższego wynika, iż w efekcie przedmiotowej koncentracji Atrium uzyska udział w rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej według kryterium wielkości wynajmowanej powierzchni w wysokości ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 2]*%. Pozostali uczestnicy ww. rynku właściwego będą posiadali natomiast udział w wysokości ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 2]*% (U-R), ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 3]*% (Blue City Sp. z o.o.) i ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 4]*% (Paige).

b) według kryterium wielkości przychodów uzyskanych z wynajmu powierzchni handlowo - usługowej

<sup>3</sup> udostępniana powierzchnia najmu, tj. z wyłączeniem powierzchni wykupionej

<sup>4</sup> powierzchnia ta obejmuje także powierzchnię wynajmowaną na rzecz hiper- (super-) marketów spożywczych, które nie wykupiły tej powierzchni



Tabela nr 2

lp.	Galeria handlowa	Przychody (w tys. zł) <sup>5</sup>	Udział w rynku (w %)
1.	Złote Tarasy	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 5]</i>	
2.	Arkadia		
3.	Galeria Mokotów		
4.	Blue City		
5.	Wola Park		
6.	Promenada	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 3]</i>	
7.	Targówek		
8.	Wileńska	<i>[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 5]</i>	
9.	Reduta	<i>tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 3]</i>	
	<b>SUMA</b>	<b>546 147</b>	<b>100</b>

*Źródło: obliczenia własne UOKiK na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania*

Z powyższego wynika, iż w efekcie przedmiotowej koncentracji Atrium uzyska udział w rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej według kryterium wielkości przychodów uzyskanych z wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w wysokości ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 4]*%. Pozostali uczestnicy ww. rynku właściwego będą posiadali natomiast udział w wysokości ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 6]*% (U-R), ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 7]*% (Blue City Sp. z o.o.) i ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 8]*% (Paige).

### **Rynek wynajmu powierzchni biurowej**

W przedmiotowej sprawie przy analizie powiązań horyzontalnych jakie występują pomiędzy uczestnikami koncentracji nie sposób również pominąć rynku wynajmu powierzchni biurowej.

<sup>5</sup> przychody te obejmują także przychody z wynajmu powierzchni handlowej na rzecz hiper- (super-) marketów spożywczych, które nie wykupiły tej powierzchni

Zarówno Atrium, jak i Carpathian udostępniają w kontrolowanych przez siebie galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej powierzchnię biurową. Atrium wynajmuje powierzchnię biurową w Reducie – ok. [tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 5] mkw<sup>6</sup>, natomiast Carpathian w Promenadzie – [tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 6] mkw.

Zgłaszający przyjął, iż rynkiem właściwym w przedmiotowej sprawie jest warszawski rynek wynajmu powierzchni biurowej. Na tak określonym rynku ilościowe udziały uczestników koncentracji przedstawiają się następująco:

Tabela nr 3

lp.	Uczestnik koncentracji	Udostępniana powierzchnia biurowa (w mkw.)	Udział w rynku warszawskim (w%)
1.	Promenada	[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 7]	
2.	Targówek	nie dotyczy	nie dotyczy
3.	Reduta	[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 7]	
	Wielkość rynku Warszawa	3 266 000 <sup>7</sup>	100

Źródło: obliczenia własne UOKiK na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania

W dotychczasowej praktyce organ antymonopolowy nie przesądził konieczności wyodrębnienia z rynku wynajmu powierzchni biurowej wynajmu powierzchni w nowoczesnych budynkach biurowych (tzw. budynki klasy A i B) jako oddzielnego rynku właściwego produktowo<sup>8</sup>. Uwzględniając jednak podział budynków na klasy należy podkreślić, iż w niniejszej sprawie powierzchnię biurową należy zaliczyć do klasy B+ lub B<sup>9</sup>.

Równocześnie, zdaniem Prezesa Urzędu, brak jest przesłanek przemawiających za wyodrębnieniem rynku wynajmu powierzchni biurowej w galeriach handlowych. O ile bowiem najemcy powierzchni handlowej przy wyborze lokalu kierują się przede wszystkim preferencjami konsumentów, o tyle dla najemcy powierzchni biurowej bez znaczenia pozostaje fakt, że udostępniana powierzchnia biurowa jest częścią obiektu handlowego. Najemca powierzchni biurowej zwraca uwagę przede wszystkim na lokalizację, cenę oraz

<sup>6</sup> Powierzchnia biurowa położona w części należącej do Atrium

<sup>7</sup> Decyzja Prezesa urzędu z 12 lipca 2010 r. Nr DKK-64/10, tabela nr 15

<sup>8</sup> Decyzja Prezesa Urzędu z 28 czerwca 2005 r. Nr RWA-18/2005, str. 6-7

<sup>9</sup> [http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?cid=16&id=1095&mod=m\\_artykuly](http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?cid=16&id=1095&mod=m_artykuly), data pobrania 28.10.2010

warunki techniczne wynajmowanej powierzchni, a w znacznie mniejszym stopniu na prestiż galerii handlowej.

W ujęciu geograficznym rynek wynajmu powierzchni biurowej w Warszawie powinien podlegać segmentacji na powierzchnie udostępniane w centrum miasta oraz poza centrum. Za takim określeniem rynku przemawia przede wszystkim cena najmu, która w centrum Warszawy jest znacznie wyższa niż w pozostałych dzielnicach (ze względu na lepszą lokalizację, infrastrukturę, bliskość ważnych instytucji, itp.)<sup>10</sup>. Zarówno Promenada, jak i Reduta charakteryzują się porównywalną jakością powierzchni, ale jednocześnie położone są poza ścisłym centrum Warszawy, co daje podstawę do zakwalifikowanie tych obiektów do grupy B lub B+.

Z uwagi na znikomy udział uczestników koncentracji w rynku wynajmu powierzchni biurowej na terenie aglomeracji warszawskiej, kwestię określenia rynku właściwego w ujęciu produktowym i geograficznym można pozostawić otwartą, jako że niezależnie od przyjętych definicji przedmiotowa koncentracja nie wywrze wpływu na rynek w układzie horyzontalnym.

**B)** W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), bowiem zarówno przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji, jak również inni przedsiębiorcy należący do ich grup kapitałowych nie prowadzą działalności na rynkach będących jednocześnie rynkami poprzedniego bądź następnego szczebla obrotu oraz w których indywidualny lub łączny udział tych przedsiębiorców przekraczałby 30%.

**C)** W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie konglomeratowym.

**Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego i powyższych ustaleń organ  
antymonopolowy zważył, co następuje:**

Przepis art. 18 ustawy o ochronie konkurencji stanowi, iż Prezes Urzędu wydaje zgodę, w drodze decyzji, na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, przy czym zgodnie z art. 4 pkt 10 tej ustawy przez pozycję dominującą

---

<sup>10</sup> Decyzja Prezesa Urzędu z Nr DOK-42-2005, str. 7

rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

Podstawowym celem postępowania antymonopolowego w sprawach koncentracji jest ustalenie, czy w wyniku zrealizowania zamierzonej transakcji dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na rynku właściwym. Przykładem takiego istotnego ograniczenia konkurencji jest powstanie lub umocnienie pozycji dominującej. Należy jednakże podkreślić, że o ile powstanie lub umocnienie pozycji dominującej będzie zawsze prowadziło do ograniczenia konkurencji na rynku, to do ograniczenia konkurencji może dojść także w przypadkach, kiedy w wyniku koncentracji nie powstaje lub nie umacnia się pozycja dominująca. Samo stwierdzenie „istotne ograniczenie konkurencji” wykracza zatem poza kwestię powstania lub umocnienia pozycji dominującej i ma szersze znaczenie. Obejmuje bowiem sytuacje, kiedy w wyniku dokonanej koncentracji konkurencja zostaje poważnie ograniczona, a nie wiąże się to z powstaniem pozycji dominującej – może to mieć miejsce przykładowo na rynkach oligopolistycznych.

Powołany przepis wskazuje, że to intensywność ograniczenia konkurencji będzie determinowała treść rozstrzygnięcia organu antymonopolowego. Oznacza to, że nie każde ograniczenie konkurencji będące wynikiem planowanej transakcji będzie skutkowało wydaniem zakazu dokonania koncentracji, a jedynie mające charakter „istotnego” ograniczenia.

Jedynym rynkiem, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym jest rynek wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej.

Analiza skutków niniejszej koncentracji wykazała, iż w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych znajdujących się na terenie aglomeracji warszawskiej, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym jedynie według kryterium ilościowego, tj. wielkości wynajmowanej powierzchni. Uzasadniając powyższe należy wskazać, iż łączny udział uczestników planowanej koncentracji na tak określonym rynku kształtował się w

2009 r. według kryterium ilościowego na poziomie ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 8]%*. Natomiast według kryterium wartościowego łączny udział uczestników koncentracji wyniósł ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji w pkt 9]%*.

Z powyższych danych wynika, iż łączny udział uczestników koncentracji w tym rynku zarówno wg kryterium ilościowego, jak i wartościowego daleki jest od udziału, z którym ustawa o ochronie konkurencji wiąże domniemanie posiadania pozycji dominującej (40%). Należy również wskazać, że o tym, iż w wyniku realizacji przedmiotowej koncentracji Atrium nie uzyska pozycji dominującej świadczy fakt, dysponowania obecnie udziałem na znacznie wyższym poziomie przez U-R - ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 9]%* według kryterium wartościowego i ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 10]%* według kryterium ilościowego. Ponadto uwzględniając konieczność realizacji przez U-R nałożonego warunku<sup>11</sup> należy stwierdzić, iż w wyniku wyzbycia się przez U-R praw umożliwiających wywieranie wpływu na Złote Tarasy, U-R będzie dysponowało w ww. rynku właściwym udziałem na poziomie ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 11]%* według kryterium ilościowego oraz ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 12]%* według kryterium wartościowego. Fakt posiadania przez U-R udziałów rynkowych na takim poziomie sprawia, iż nawet po realizacji ww. warunku Atrium nie będzie posiadało pozycji dominującej w ww. rynku właściwym.

Istotnymi konkurentami dla Atrium będzie także Blue City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Paige, którzy dysponują udziałem w rynku właściwym na poziomie odpowiednio ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 13]%* i ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 14]%* w ujęciu ilościowym oraz ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 15]%* i ok. *[tajemnica przedsiębiorstwa zawarta w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji w pkt 16]%* w ujęciu wartościowym.

Reasumując dokonanie przedmiotowej koncentracji nie zakłóci skutecznej konkurencji na rynku właściwym poprzez stworzenie możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów oraz kontrahentów.

---

<sup>11</sup> Por. decyzja Prezesa Urzędu z dnia 12 lipca 2010 r. Nr DKK-64/10

Wskazać także należy, iż w rozpatrywanej sprawie nie występują rynki, na które planowana koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym bądź w układzie konglomeratowym.

Reasumując planowana koncentracja spełnia przesłanki określone w art. 18 ustawy o ochronie konkurencji, a zatem wydanie zgody na jej dokonanie jest uzasadnione.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia.

*Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
DYREKTOR  
Departamentu Kontroli Koncentracji  
Robert Kamiński*