



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DOK-1-421/25/04/GG

Warszawa, 2004-07-26

D E C Y Z J A Nr DOK - 71/2004

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 z późn. zm.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek HOCHTIEF Facility Management GmbH z siedzibą w Essen (Niemcy), **wyraża zgodę na dokonanie koncentracji**, polegającej na przejęciu przez HOCHTIEF Facility Management GmbH kontroli nad Lufthansa Gebäudemanagement Holding GmbH z siedzibą w Bergisch Gladbach (Niemcy).

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

W dniu 10 maja 2004 r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, polegającej na przejęciu przez HOCHTIEF Facility Management GmbH z siedzibą w Essen (Niemcy), zwanej dalej Hochtief, kontroli nad Lufthansa Gebäudemanagement Holding GmbH z siedzibą w Bergisch Gladbach (Niemcy), zwaną dalej LGM.

W związku z tym, iż:

- spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające zgłoszenie koncentracji, bowiem łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekroczył 50 mln euro, tj. kwotę

określoną w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą antymonopolową,

- przejście kontroli przez jednego przedsiębiorcę nad innym przedsiębiorcą, jest jednym ze sposobów koncentracji określonym w art. 12 ust. 2 pkt. 2 ww. ustawy,
- w przedmiotowej sprawie nie występuje żadna okoliczność z katalogu przesłanek egzoneracyjnych, wymienionych w art. 13 ustawy antymonopolowej, powodująca odstępianie od obowiązku zgłoszenia koncentracji,

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej także organem antymonopolowym, wszczął postępowanie w niniejszej sprawie, o czym powiadomił stronę pismem z dnia 24 maja 2004 r.

W trakcie postępowania organ antymonopolowy ustalił, co następuje.

Przyczyny i opis transakcji.

W wyniku zamierzonej transakcji, polegającej na nabyciu przez Hochtief, wszystkich udziałów w spółce LGM, Hochtief przejmie kontrolę nad grupą spółek, tworzących tzw. przedsiębiorstwo zarządzania nieruchomościami Grupy Lufthansa, nad którym kontrolę sprawuje obecnie spółka LGM. W ramach tej transakcji Hochtief przejmie kontrolę m.in. nad polską spółką zależną LGM, tj. nad LGM Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotowa transakcja zgodna jest ze strategią spółki Hochtief, dążącej do osiągnięcia pozycji europejskiego lidera w dostarczaniu zintegrowanych rozwiązań zarządu nieruchomościami. Nabycie przedsiębiorstwa zarządzania nieruchomościami Lufthansy stanowi ważny krok w realizacji tej strategii, pozwoli bowiem Hochtief znacznie rozszerzyć zakres działalności, poprzez przejście rozwiniętej sieci dystrybucyjnej i klientów spółki LGM.

Uczestnicy koncentracji.

I. HOCHTIEF Facility Management GmbH (Hochtief) – aktywny uczestnik koncentracji – prowadzi działalność obejmującą całościowe zarządzanie budynkami, fabrykami przemysłowymi, centrami wystawowymi oraz portami lotniczymi. Poprzez swoje spółki zależne Hochtief prowadzi działalność na terenie Niemiec, Polski, Luksemburga, Grecji oraz Węgier.

Spółka Hochtief wchodzi w skład Grupy Kapitałowej **Hochtief AG**, która będąc międzynarodowym dostawcą usług budowlanych, prowadzi działalność w zakresie projektowania, finansowania, konstrukcji oraz zarządzania wszelkiego rodzaju kompleksowymi projektami. Podmioty zależne Hochtief AG zgrupowane są w trzech podstawowych działach, charakteryzujących główny przedmiot działalności Grupy, tj.: Dziale Portów Lotniczych, Dziale Deweloperskim oraz trzech Działach Usług Budowlanych (dla rejonów: Europy, Ameryki Północnej i Południowej, Azji i Pacyfiku).

Na terenie Polski Grupa Hochtief AG, za pośrednictwem spółek zależnych, prowadzi szeroki zakres działalności, który obejmuje: budownictwo przemysłowe i użytkowe, publiczne usługi budowlane, rozwój projektów mieszkaniowych oraz infrastruktury budowlanej. Polskie spółki zależne Grupy Hochtief AG to:

- Hochtief Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (budownictwo obiektów przemysłowych, biurowych i użyteczności publicznej oraz inżynieria lądowa),
- Hochtief Polska Facility Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (zarządzanie nieruchomościami),
- Hochtief Projekt Development Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (indywidualne rozwiązania dla konkretnych projektów, łącznie z aspektami prawnymi, finansowymi i marketingowymi).

Ponadto, w sposób pośredni, Grupa Hochtief AG kontroluje także spółki: TBB Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (sprzedaż materiałów budowlanych), AH-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu (usługi budowlane), Stref Baulegistik Polska Sp. z o.o. z siedzibą

w Warszawie (logistyka budowlana) oraz TBB Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (logistyka budowlana).

II. Lufthansa Gebäudemanagement Holding GmbH (LGM) – pasywny uczestnik koncentracji – jest międzynarodowym oferentem zintegrowanych usług zarządzania nieruchomościami, działającym w kilku krajach europejskich (Niemczech, Irlandii, Polsce i na Węgrzech) oraz w Afryce Południowej. Usługi świadczone przez LGM to w szczególności:

- techniczne zarządzanie nieruchomościami,
- zarządzanie infrastrukturą nieruchomości,
- zarządzanie przestrzenią pomieszczeń,
- handlowe zarządzanie nieruchomościami,
- zawieranie umów na dostawę energii.

Spółka LGM należy do **Grupy Lufthansa**, której podstawowy zakres działalności obejmuje przewozy lotnicze rozkładowe i czarterowe, o charakterze regionalnym oraz długodystansowym. Grupa posiada sieć 400 spółek zależnych na całym świecie, które są albo liniami lotniczymi, albo spółkami prowadzącymi działalność gospodarczą w zakresie logistyki, MRO (konserwacji, napraw i przeglądów samolotów), cateringu, systemów IT oraz podróży rekreacyjnych.

W Polsce główną działalnością gospodarczą Grupy Lufthansa są cywilne przewozy lotnicze. Inne rodzaje działalności prowadzone przez tę Grupę na terenie Polski to:

- zarządzanie nieruchomościami – działalność tą prowadzi wyłącznie spółka LGM Polska Sp. z o.o. (przejmowana przez Hochtief w ramach omawianej koncentracji);
- dostarczanie zaawansowanych rozwiązań w zakresie IT – działalność tą prowadzi spółka pośrednio kontrolowana przez Grupę Lufthansa, tj. Lido Technology Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku;
- usługi księgowe – świadczone są wewnętrznie, w ramach grupy kapitałowej, przez spółkę Airline Accounting Center Sp. z o.o.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ.

W myśl art. 4 pkt. 8 ustawy antymonopolowej, przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, ceną oraz właściwość, 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 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. Nr 37, poz. 334), organ antymonopolowy uznał, iż:

a) W przedmiotowej sprawie nie ma rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ w *układzie horyzontalnym*. Wprawdzie obaj przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w niniejszej koncentracji prowadzą działalność na rynku usług zarządzania nieruchomościami, lecz ich łączny udział w rynku nie przekracza 20%.

W ocenie organu antymonopolowego, za rynek właściwy w ujęciu geograficznym dla usług zarządzania nieruchomościami należy uznać terytorium Polski. Za takim określeniem rynku w aspekcie geograficznym przemawiają następujące okoliczności:

- z reguły świadczenie usług zarządzania nieruchomościami ogranicza się do terytorium jednego kraju, bowiem firmy prowadzące tego rodzaju działalność nie świadczą usług zarządzania nieruchomościami na rzecz zagranicznych odbiorców, co wiąże się z faktem, iż w sferze zarządzania

nieruchomościami w poszczególnych krajach obowiązują odrębne regulacje prawne, a także odmienne uwarunkowania biznesowe,

- świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomościami nie wymaga zakładania oddziałów (filii) w sąsiedztwie poszczególnych klientów, dlatego też polskie firmy zarządzające nieruchomościami, świadczą swoje usługi na całym obszarze Polski. Wyodrębnianie zatem rynku węższego, niż krajowy (regionalnego lub miejscowego), dla tego typu działalności, nie odzwierciedlałoby we właściwy sposób stanu konkurencji istniejącego na rynku zarządzania nieruchomościami.

Na tak określonym rynku właściwym, tj. na polskim rynku zarządzania nieruchomościami, uczestnicy niniejszej koncentracji prowadzą działalność za pośrednictwem swoich podmiotów zależnych – Hochtief poprzez spółkę Hochtief Polska Facility Management Sp. z o.o., a LGP poprzez spółkę LGP Polska Sp. z o.o. Szacunkowe udziały rynkowe powyższych spółek wynoszą odpowiednio **(tajemnica przedsiębiorstwa)**. Łączny udział uczestników koncentracji w tym rynku wynosi **(tajemnica przedsiębiorstwa)** - nie przekracza zatem progu 20%. Nie jest to więc rynek, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym.

b) Przedmiotowa koncentracja nie wywrze także wpływu na żaden rynek właściwy *w układzie wertykalnym*, bowiem przedsiębiorcy uczestniczący w transakcji, nie prowadzą działalności na rynkach będących rynkami poprzedniego, bądź następnego szczebla obrotu.

c) Organ antymonopolowy stwierdził również, iż w przedmiotowej koncentracji nie występują rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ *w układzie konglomeratowym*. Brak jest bowiem rynków, na których uczestnicy koncentracji dysponowaliby udziałem wyższym niż 40% w obrębie rynku polskiego – właściwego rynku geograficznego dla niniejszej koncentracji.

Przepis art. 17 ustawy antymonopolowej stanowi, iż Prezes Urzędu wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności poprzez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Organ antymonopolowy dokonując oceny zasadności wyrażenia zgody na przeprowadzenie przedmiotowej koncentracji, w tym w szczególności analizując skutki, jakie niniejsza transakcja może wywrzeć na rynek polski (m.in. ze względu na „zasadę skutku” wyrażoną w art. 1 ust. 2 ustawy antymonopolowej), wziął pod uwagę następujące przesłanki:

- brak jest rynków, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym oraz konglomeratowym;
- przejmując kontrolę nad spółką LGM Polska Sp. z o.o., Grupa Hochtief AG osiągnie w polskim rynku zarządzania nieruchomościami udział niższy niż (**tajemnica przedsiębiorstwa**). Udział ten jest na tyle niski, iż nie powinien zagrozić innym podmiotom działającym na tym rynku, ani też spowodować istotnych zmian w dotychczasowej strukturze tego rynku;
- duża ilość inwestycji budowlanych w Polsce spowodowała, iż w ostatnich latach polski rynek zarządzania nieruchomościami stał się bardzo atrakcyjny dla przedsiębiorców oferujących tego rodzaju usługi. Obecnie na rynku tym działa wiele firm, wśród których do najbardziej znaczących należą: IMPEL+GP Bis Sp. z o.o., Dipservice – Przedsiębiorstwo Obsługi Cudzoziemców, Sodexho Polska Sp. z o.o., Inco-Veritas S.A. – Biuro Gospodarki Nieruchomościami, DTZ Management Polska Sp. z o.o., Golub Polska Sp. z o.o. Polski rynek zarządzania nieruchomościami można więc uznać za konkurencyjny i w związku z tym wzmocnienie pozycji Hochtief osiągnięte w wyniku przedmiotowej koncentracji, nie wpłynie w znaczący sposób na konkurencję panującą na tym rynku.

Reasumując, należy stwierdzić, iż planowana koncentracja spełnia przesłanki określone w art. 17 ustawy antymonopolowej. Wskutek planowanej koncentracji

nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji, szczególnie przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na polskim rynku zarządzania nieruchomościami.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy antymonopolowej w związku z art. 479²⁸ k.p.c., od niniejszej decyzji stronie przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia.

*Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów*

p.o. Zastępcy Dyrektora
Departamentu Ochrony Konkurencji
Marcin Kolasiński

Otrzymuje:

Pan Piotr Milczarek
Pełnomocnik:
HOCHTIEF Facility Management GmbH
„Sołtysiński & Szlęzak” Kancelaria
Radców Prawnych i Adwokatów Sp.k.
ul. Wawelska 15B
02-034 Warszawa