



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, dnia 23.02.2005 r.

DOK3-421/43/04/MAB

DECYZJA nr DOK - 22/05

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 1 i 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 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego z wniosku MaMaison Residences S.A. z siedzibą w Luksemburgu, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **wydaje zgodę** na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu wyłącznej kontroli przez MaMaison Residences S.A. z siedzibą w Luksemburgu nad Diana Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

UZASADNIENIE

W dniu 23 grudnia 2004 r. wpłynęło do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwanego dalej „organem antymonopolowym”, zgłoszenie zamiaru koncentracji przedsiębiorców, polegającej na przejęciu kontroli przez MaMaison Residences S.A. z siedzibą w Luksemburgu, zwanej dalej „MaMaison”, nad Diana Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Diana”, poprzez nabycie przez MaMaison wszystkich udziałów w spółce Diana od PBK Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „PBK Property”.

W związku z tym, iż:

- 1) spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji, bowiem:

- łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji - w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia zamiaru koncentracji – przekroczył wartość określoną w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie konkurencji”, tj. 50 mln EURO,
- bezpośrednie przejęcie kontroli nad spółką – poprzez nabycie wszystkich udziałów w tej spółce jest sposobem koncentracji, określonym w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji,

2) nie występuje w tej sprawie żadna okoliczność z katalogu przesłanek wymienionych w art. 13 ustawy o ochronie konkurencji, wyłączająca obowiązek zgłoszenia zamiaru przedmiotowej koncentracji,

w dniu 23 grudnia 2004 r. organ antymonopolowy wszczął, na podstawie art. 44 ust. 1 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji postępowanie antymonopolowe w tej sprawie, o czym, zgodnie z art. 61 § 4 kpa, zawiadomił stronę pismem z dnia 11 stycznia 2005 r.

Przyczyny i zakres koncentracji

Przedmiotowa koncentracja polegać będzie na nabyciu wszystkich udziałów w Diana przez MaMaison na podstawie Umowy Sprzedaży Udziałów zawartej w dniu 5 listopada 2004 r. pomiędzy MaMaison a PBK Property. W wyniku umowy MaMaison przejmie wyłączną kontrolę nad spółką Diana.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez zgłaszającego przedmiotowa koncentracja umożliwi MaMaison wejście na polski rynek nieruchomości, na którym Spółka ta nie prowadziła dotychczas działalności. Dzięki potencjałowi finansowemu i twórczemu MaMaison koncentracja ma doprowadzić do poprawy wydajności, struktury kosztów i rentowności spółki Diana.

Uczestnicy koncentracji

MaMaison prowadzi działalność w zakresie inwestowania, budownictwa, zarządzania oraz franchisingu sieci rezydencji hotelowych (PKD 55.10Z, 70.11.Z, 70.12.Z, 70.20.Z). MaMaison specjalizuje się przede wszystkim w prowadzeniu ekskluzywnych hoteli przedłużonego pobytu. Spółka nie jest jeszcze obecna na polskim rynku. Posiada cztery

rezydencje w Pradze i po jednej w Budapeszcie i w Bratysławie. MaMaison należy do ORCO Property Group, która jest inwestorem, deweloperem oraz zarządcą nieruchomości. Posiada spółki zależne w Luksemburgu, Czechach, Słowacji, Węgrzech, Francji i Polsce. W Polsce w skład ORCO Group wchodzi:

1. ORCO Warsaw Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami –właściciel hotelu Le Regina.
2. ORCO Hotel Project Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - Spółka zajmuje się zarządzaniem na rzecz Le Regina.
3. ORCO Hotel Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka zajmuje się zarządzaniem na rzecz Diana (w przyszłości).
4. ORCO Hospitality Services Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie – Spółka zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami (w przyszłości).
5. ORCO Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami, koordynacją działalności grupy ORCO w Polsce.
6. ORCO Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami, jest właścicielem City Center Złota – budynku komercyjnego.
7. ORCO Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka jest właścicielem działki przy ul. Majolikowej; działka przeznaczona pod przyszłą inwestycję.
8. ORCO Project Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka nie rozpoczęła jeszcze działalności. Planowany przedmiot działalności spółki obejmuje nabycie działki (działek) w dzielnicy Białołęka, przeznaczonych na inwestycje mieszkaniowe (inwestycję mieszkaniową).
9. ORCO Strategy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – Spółka nie rozpoczęła jeszcze działalności.

Ww. spółki dopiero zaczynają działalność gospodarczą w Polsce lub zamierzają ją rozpocząć, a zatem nie mają żadnych przychodów ani udziału w rynku (z wyjątkiem spółek, których działalność jest związana z hotelem Le Regina). Z tego powodu ich udział w warszawskim rynku nieruchomości jest bardzo mały, tj. poniżej 1%.

Diana jest spółką prowadzącą działalność w zakresie budownictwa oraz zarządzania nieruchomościami i restauracjami (PKD 45, 55.10Z, 55.30.Z, 70.11.Z, 70.12.Z, 70.20.Z). Diana jest właścicielem jednego budynku – Diana Passage położonego w Warszawie. W tym wielofunkcyjnym budynku czynna jest obecnie część usługowa wynajmowana przez Goethe Instytut, zaś w 2005 ma być otwarta także część hotelowa, która będzie posiadała 47 apartamentów. Diana jest spółką zależną PBK Property Sp., która jest kontrolowana przez Bank BPH S.A.

W trakcie postępowania organ antymonopolowy ustalił i zważył, co następuje:

Rynek właściwy, na który koncentracja wywiera wpływ

W myśl art. 4 pkt 8 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 dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

W przedmiotowej koncentracji rynkiem właściwym w aspekcie produktowym jest rynek nieruchomości, zaś w aspekcie geograficznym rynek lokalny warszawski.

Zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U., Nr 37, poz. 334):

a) rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym (poziomym), jest każdy rynek produktowy, na którym zaangażowani są co najmniej dwaj przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji (rynki wspólne) i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20%.

Zgodnie z powyższą definicją w niniejszej sprawie brak jest rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, ponieważ uczestnicy koncentracji w wyniku tej transakcji osiągną w rynku właściwym udział wynoszący ok. 1%.

b) rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), jest każdy rynek produktowy, jeżeli równocześnie :

- działa na nim co najmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji,
- jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży (poprzedni lub następny szczebel obrotu), na którym działa którykolwiek z pozostałych przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji,
- indywidualny lub łączny udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na tych rynkach przekracza 30%, bez względu na to, czy aktualnie istnieje powiązanie typu dostawca – odbiorca między tymi przedsiębiorcami.

Zgodnie z powyższą definicją w niniejszej sprawie brak jest rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym.

c) rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, jest każdy rynek produktowy, na którym między przedsiębiorcami uczestniczącymi w koncentracji nie istnieją żadne powiązania (układy) horyzontalne i wertykalne, ale przynajmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiada więcej niż 40% udziału w jakimkolwiek rynku właściwym.

Zgodnie z powyższą definicją w niniejszej sprawie brak jest rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym.

Ocena skutków koncentracji

Przepis art. 17 ustawy o ochronie konkurencji stanowi, iż Prezes Urzędu wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku. Zgodnie z art. 4 pkt 9 tej ustawy przez pozycję dominującą 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%.

Organ antymonopolowy uznał, iż zamierzona koncentracja spełnia kryteria wskazane w art. 17 ustawy o ochronie konkurencji. Przyjmując niniejsze stanowisko, Prezes Urzędu miał na względzie, w szczególności, następujące okoliczności:

1. W wyniku przedmiotowej koncentracji jej uczestnicy nie osiągną w żadnym z rynków właściwych udziału przekraczającego 20%.
2. Nie istnieją rynki właściwe, na które zamierzona koncentracja wywarłaby wpływ w jakimkolwiek układzie. Tym samym, koncentracja ta nie wpłynie na stan konkurencji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c. 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 dwutygodniowym od daty jej doręczenia.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Piotr Muck

Otrzymuje:

MaMaison Residences S.A.
za pośrednictwem pełnomocników
Pań Agnieszki Stefanowicz-Barańskiej
Karoliny Gacki
SALANS
D.Oleszczuk Kancelaria Prawnicza Sp. k.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa