

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgodziła się na transakcję pomiędzy właścicielami największych galerii handlowych w Warszawie. Koncentracja może się jednak odbyć pod określonymi warunkami.

Na rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowych działa w aglomeracji warszawskiej szereg centrów handlowych, w tym m.in. duże takie jak Blue City, Reduta, Targówek, Promenada, Wola Park, Galeria Mokotów, Złote Tarasy, Arkadia, Wileńska.

Wydana dziś decyzja dotyczy połączenia dwóch spółek posiadających największe galerie handlowe w Warszawie – współwłaściciel Galerii Mokotów i Złotych Tarasów może przejąć inne centra handlowe – Arkadię i Wileńską po spełnieniu nałożonego przez UOKiK warunku.

Galeria Mokotów i Złote Tarasy są współkontrolowane i zarządzane przez Unibail-Rodamco. Spółka ta zajmuje się m.in. wynajmowaniem powierzchni handlowych. Przejmowane centra to Arkadia i Wileńska, kontrolowane i zarządzane przez Simon Ivanhoe. Spółka ta zarządza również kilkoma innymi galeriami handlowymi w Polsce. Uczestnicy koncentracji zajmują się inwestycjami w sektorze nieruchomości komercyjnych.

Postępowanie przeprowadzone przez UOKiK wykazało, że udział łączących się spółek na rynku wynajmowanych powierzchni handlowo-usługowych w dużych galeriach handlowych na terenie aglomeracji warszawskiej jest wyższy od przewidzianych przez ustawę antymonopolową – 40 proc. wiązanych z posiadaniem pozycji dominującej. Zdaniem Urzędu koncentracja ta doprowadziłaby do wzrostu przewagi rynkowej spółki Unibail-Rodamco – obecnie współwłaściciela Galerii Mokotów i Złotych Tarasów w stosunku do najemców. Po połączeniu spółka ta byłaby w stanie oferować najemcom mniej korzystne warunki umów, np. uzależnianie wynajęcia powierzchni w jednym centrum handlowym od wynajmu w innym, zawieranie umów na wyłączność itp.

Analiza wszystkich skutków planowanej koncentracji wykazała, że doprowadzi ona do istotnego ograniczenia konkurencji na rynku wynajmu powierzchni handlowo-usługowej w dużych galeriach handlowych na terenie aglomeracji warszawskiej. Prezes UOKiK uznała jednak, że możliwe jest spełnienie przez przejmującego przedsiębiorcę określonych warunków pozwalających na udzielenie zgody.

W wydanej zgodzie warunkowej nałożone przez UOKiK obowiązki dotyczą centrum handlowego Złote Tarasy. Urząd uznał, że spółka zależna Unibail-Rodamco będzie musiała do 15 stycznia 2011 roku wyzbyć się wszelkich praw związanych ze sprawowaniem współkontroli nad centrum Złote Tarasy lub sprzedać je inwestorowi nienależącemu do grupy kapitałowej przejmującego.

Unibail-Rodamco zachowa natomiast uprawnienia podobne do przywilejów udziałowców mniejszościowych, przyznawanych w celu ochrony ich interesów finansowych. Spółka będzie miała więc prawo weta m.in. w sprawie zmian w statucie, kapitale czy likwidacji Złotych Tarasów oraz inwestycji, sprzedaży bądź pożyczek przekraczających 500 tys. euro. Do czasu realizacji warunku Unibail-Rodamco będzie musiał co kwartał składać Prezes UOKiK sprawozdania dotyczące wykonywania praw współwłaściciela Złotych Tarasów.

W przypadku niewywiązania się przez spółkę z powyższych obowiązków, Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę karę finansową w wysokości do 10 tys. euro za każdy dzień zwłoki. Decyzje wyrażające zgodę na dokonanie koncentracji wygasają, jeżeli połączenie nie zostanie dokonane w terminie 2 lat od ich wydania.

Jednym z zadań UOKiK jest przeciwdziałanie koncentracji, w wyniku której może dojść do zakłócenia, a w skrajnych przypadkach nawet do całkowitego wyeliminowania konkurencji na rynku. Transakcja podlega zgłoszeniu do urzędu antymonopolowego, jeżeli biorą w niej udział przedsiębiorcy, których łączny obrót w roku poprzedzającym przekroczył 1 mld euro na świecie lub 50 mln euro w Polsce. Prezes UOKiK może wydać zgodę lub zakazać połączenia. W sprawach budzących wątpliwości co do wpływu na konkurencję, prawo przewiduje możliwość wydania

zgody warunkowej na dokonanie transakcji, przy jednoczesnym nałożeniu na jej uczestników określonych obowiązków – może to być np. sprzedaż majątku lub jego części czy wyzbycie się kontroli nad określonym przedsiębiorcą. UOKiK wyznacza przedsiębiorcy termin na spełnienie tych warunków oraz nakłada obowiązek informowania o stanie ich realizacji. Decyzje warunkowe wydawane są niezwykle rzadko. W latach 2002-2009 było ich zaledwie 12.

UOKiK