



Številka: 3061-1/2015-7

Datum: 20. 2. 2015

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Krašek kot predsednik senata ter ob sodelovanju dr. Aleša Kuharja, Francija Pušenjaka in Simona Tantegela kot članov senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij SLKI, nepremičninsko upravljanje d.o.o., Zdraviliški trg 23, 3250 Rogaška Slatina, ki ga zastopa direktor Roman Šipec, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Miro Senica in odvetniki d.o.o., in Terme sprostitveni program aktivnosti Rogaška, hoteli in turizem d.d., Zdraviliški trg 12, 3250 Rogaška Slatina, ki ga zastopata, člana uprave Boissel Pierre in Krumphanzl Petr, na nejavni seji dne 20. 2. 2015, naslednjo

ODLOČBO

1. Priglašena koncentracija pridobitve kontrole podjetja SLKI, nepremičninsko upravljanje d.o.o., Zdraviliški trg 23, 3250 Rogaška Slatina (v nadaljevanju: SLKI), nad delom podjetja Terme sprostitveni program aktivnosti Rogaška, hoteli in turizem d.d., Zdraviliški trg 12, 3250 Rogaška Slatina (v nadaljevanju: Terme SPA Rogaška), in sicer podjemom, določenim v 4. členu Pogodbe o prenosu podjetja, sklenjene med podjetjema SLKI in Terme SPA Rogaška dne 29. 12. 2014, ni podrejena določbam ZPOmK-1.

2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Agencija je dne 21. 1. 2015 prejela priglasitev koncentracije, ki je nastala s pridobitvijo kontrole nad delom premoženja podjetja Terme SPA Rogaška s strani podjetja SLKI.

2. Koncentracija naj bi nastala na podlagi sklenjene Pogodbe o prenosu podjetja (v nadaljevanju: Pogodba) dne 29. 12. 2014, sklenjene med podjetjem SLKI kot kupcem in podjetjem Terme SPA Rogaška kot prodajalcem. Predmet Pogodbe je prodaja podjetja ciljne družbe v skladu s 4. členom Pogodbe, v okviru katerega podjetje Terme SPA Rogaška opravljala dejavnost v hotelih Grand Hotel Rogaška, Hotel Strossmeyer, Hotel Styria, Spa & Beauty Center Wellness, v bazenih Rogaška Riviera, v sklopu restavracij ter kavarn in povezanih dejavnosti ter dejavnost upravljanja z lastnimi nepremičninami, vse v kraju Rogaška Slatina. Podjem ciljne družbe bo ob

¹ Uradni list RS, št. 36/08, 40/09, 26/11, 87/11, 57/12, 39/13 Odl.US: U-I-40/12-31, 63/13-ZS-K in 33/14.

izpolnitvi določenih odložnih pogojev prenesen na priglasitelja. Celotno prevzeto premoženje bo prešlo na priglasitelja, ko bodo postali pravnomočni sklepi o vknjižbi lastninske pravice na prenesenih nepremičninah. Z izpolnitvijo Pogodbe bo priglasitelj pridobil izključno kontrolo nad premoženjem v okviru prenesenega podjetja.

3. Priglasitelj navaja, da je bilo podjetje SLKI ustanovljeno z namenom opravljanja hotelske dejavnosti in dejavnosti upravljanja z lastnimi nepremičninami, ki sestavljajo hotelski kompleks Grand hotel Rogaška. Podjetje SLKI nima odvisnih podjetij. Lastnika podjetja sta Sergey Katsiev (51 % poslovni delež) in Ljudmila Katsieva (49 % poslovni delež).

4. Glavna dejavnost podjetja Terme SPA Rogaška je opravljanje hotelske dejavnosti, povezanih dejavnosti in upravljanja z lastnimi nepremičninami. Podjetje je v 100 % lasti podjetja HETA Asset Resolution d.o.o. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah³ (v nadaljevanju: ZUT) je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.

5. V skladu s prvim odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok za priglasitev teči s prvim od teh dogodkov. Priglasitev mora vsebovati vse elemente, ki jih določa vladna Uredba o vsebini in zahtevanih elementih obrazca za priglasitev koncentracije podjetij⁴ (v nadaljevanju: Uredba). Priglasitelj je priglasitev koncentracije dopolnil dne 6. 2. 2015 in 9. 2. 2015, s čimer je priglasitev postala popolna.

6. Podjetje SLKI bo kupilo podjetje Terme SPA Rogaška po nakupni ceni, ki je dogovorjena v Pogodbi, in sicer

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A Koncentracija

7. ZPOmK-1 v prvem odstavku 10. člena določa, da gre za koncentracijo podjetij pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer: (i) pri združitvi dveh ali več predhodno neodvisnih podjetij ali delov podjetij; (ii) kadar ena ali več fizičnih oseb, ki že obvladuje najmanj eno podjetje, ali kadar eno ali več podjetij z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij; ali (iii) kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem.

8. Drugi odstavek 10. člena ZPOmK-1 določa, da kontrolo nad podjetjem ali njegovim delom pomenijo pravice, pogodbe ali druga sredstva, ki ločeno ali skupaj in ob upoštevanju okoliščin ali predpisov omogočajo izvajanje odločilnega vpliva nad tem podjetjem ali delom podjetja, in sicer

² Baza podatkov AJPES.

³ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5.

⁴ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

zlasti: (i) lastništvo ali pravice do uporabe celotnega ali dela premoženja podjetja; (ii) pravice ali pogodbe, ki zagotavljajo odločilen vpliv na sestavo, glasovanje ali sklepe organov podjetja.

9. Dne 29. 12. 2014 sta podjetji SLKI in Terme SPA Rogaška sklenili Pogodbo o prodaji podjetja ciljne družbe kot je opredeljen v 4. točki Pogodbe, in ga sestavljajo: pogodbe⁵, delavci⁶, osnovna sredstva⁷, nepremičnine⁸, pravice javnega prava⁹, drobni inventar¹⁰, zaloge¹¹, znamke¹², domeni¹³. Z izpolnitvijo Pogodbe bo priglasitelj pridobil možnost izvajanja odločilnega vpliva in s tem izključno kontrolo nad premoženjem v okviru prenesenega podjetja. S tem je izpolnjen pravni pogoj za priglasitev koncentracije.

10. Takšna pridobitev kontrole nad podjetjem pomeni koncentracijo v smislu druge alineje prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1, ki določa, da gre za koncentracijo pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer ko ena ali več fizičnih oseb z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij.

B Preseganje pragov po 1. odstavku 42. člena ZPOmK-1

11. ZPOmK-1 v prvem odstavku 42. člena določa, v katerih primerih morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti Agenciji. Priglasitev je potrebna, če je skupni letni promet v transakciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegel 35 milijonov EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegel 1 milijon EUR oziroma v primeru, kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem, če je letni promet, vsaj dveh v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije, presegel 1 milijon evrov.

12. Nastanek koncentracije v smislu prvega odstavka 42. člena ZPOmK pomeni tako imenovani ekonomski pogoj, ki je poleg izpolnjevanja pravnega pogoja, določenega v prvem odstavku 10. člena ZPOmK-1, nujni opredelilni element koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglavitve in presoje po ZPOmK-1.

13. Agencija je iz predloženih podatkov priglasitelja ugotovila, da v koncentraciji udeležena podjetja skupaj s podjetji v skupini v letu 2014 na trgu Republike Slovenije ne presegajo pragov letnega prometa, določenih v prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1. Podjetje SLKI je bilo decembra 2014 komaj ustanovljeno, zato v letu 2014 ni ustvarilo prometa na trgu Republike Slovenije, medtem ko je podjetje Terme SPA Rogaška v letu 2014 ustvarilo le 3.655.820,32 EUR prihodkov iz poslovanja¹⁴ na trgu Republike Slovenije. Priglasitelj je posredoval podatke o doseženih prihodkih od prodaje celotnega podjetja Terme SPA Rogaška in ni posredoval natančnih podatkov o prihodkih, ki so bili v letu 2014 ustvarjeni s prometom v okviru predmetne koncentracije prenesenega premoženja. Hkrati je pojasnil, da pogodbe s tretjimi osebami, ki niso predmet prenesenega podjetja, v letu 2014 niso ustvarile prihodkov na slovenskem trgu.

⁵ Priloga B: Pogodbe.

⁶ Priloga E: Delavci.

⁷ Priloga G: Osnovna sredstva.

⁸ Priloga D: Pogodba o prodaji nepremičnin.

⁹ Priloga C: Gradbena in uporabna dovoljenja.

¹⁰ Priloga H: Drobni inventar.

¹¹ Priloga I: Zaloge.

¹² Priloga K: Znamke.

¹³ Priloga O: Izjavi o prenosu domen grandhotel-rogaska.com in terme-rogaska.si.

¹⁴ Dokument opr. št. 3061-1/2015-5.

14. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru koncentracije podjetij SLKI in Terme SPA Rogaška nista izpolnjena oba pogoja. Na podlagi vsega navedena Agencija zaključuje, da priglašena koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-1 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presojati.

III. OBJAVA IZREKA ODLOČBE

15. Na podlagi petega odstavka 22. člena ZPOmK-1 se izrek odločbe objavi na spletni strani Agencije.

IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

16. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku¹⁵ mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je organ odločil, kot izhaja iz tretje točke izreka.

V. ZAKLJUČEK

17. Agencija ugotavlja, da priglašena koncentracija podjetij SLKI in Terme SPA Rogaška ni podrejena določbam ZPOmK-1, zato v skladu z drugim odstavkom 46. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-1.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču RS, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve odločbe. Tožba se v dveh izvodih vloži pri sodišču ali pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto.

Postopek vodila:

Karmen Oderlap

področna podsekretarka



Andrej Krašek
predsednik senata

¹⁵ Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 8/10 in 82/13.

Vročiti:

- SLKI nepremičninsko upravljanje d.o.o., Zdraviliški trg 23, 3250 Rogaška Slatina – osebno po ZUP (po pooblaščenju): Odvetniška pisarna Miro Senica in odvetniki d.o.o., Barjanska cesta 3, 1000 Ljubljana).

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

- Izrek odločbe na spletni strani Javne agencije Republike Slovenije za varstvo konkurence.

