



**JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO KONKURENCE**

Dunajska 58, 1000 Ljubljana

T: 01 478 35 97

F: 01 478 36 08

E: gp.avk@gov.si

www.varstvo-konkurence.si

Številka: 3061-1/2021-54

Datum: 22. 3. 2021

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata ter ob sodelovanju mag. Karle Pinter in Francija Pušenjaka kot članov senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOMK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij KOMPAS SHOP, trgovina, d.d., Šmartinska cesta 52, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KOMPAS SHOP), ki ga zastopa direktor Primož Kramar, in MORPHEUS, podjetje za svetovanje in investiranje, d.o.o., Koroška cesta 48, 3320 Velenje (v nadaljevanju: MORPHEUS), ki ga zastopa direktor Primož Kramar, na nejavni seji dne 22. 3. 2021 naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij KOMPAS SHOP, trgovina, d.d., Šmartinska cesta 52, 1000 Ljubljana, in MORPHEUS, podjetje za svetovanje in investiranje, d.o.o., Koroška cesta 48, 3320 Velenje, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Agencija je dne 8. 1. 2021 prejela priglasitev koncentracije podjetij KOMPAS SHOP in MORPHEUS. Koncentracijo je priglasilo podjetje KOMPAS SHOP (v nadaljevanju tudi: priglasitelj).
2. Priglasitelj je navedel, da je predmet koncentracije nakup 100 % poslovnega deleža podjetja MORPHEUS. V ta namen je bila sklenjena Pogodba o prodaji in odsvojitvi poslovnih deležev z dne 9. 12. 2020, ki so jo sklenili [REDACTED], [REDACTED] ter [REDACTED] kot prodajalci in podjetje KOMPAS SHOP kot kupec. Na podlagi navedene pogodbe je podjetje KOMPAS SHOP pridobilo izključno kontrolo nad podjetjem MORPHEUS² ter z nakupom 100 % poslovnega deleža podjetja PHANTASOS d.o.o. (v nadaljevanju: PHANTASOS)³ tudi izključno kontrolo nad slednjim.
3. Kupnina za poslovni delež v podjetju MORPHEUS znaša [REDACTED]^{4,5} Kot izhaja iz

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, 33/14, 76/15 in 23/17.

² Prodajalca podjetja MORPHEUS sta [REDACTED] in [REDACTED].

³ Prodajalec podjetja PHANTASOS je [REDACTED].

⁴ [REDACTED]

⁵ Vrednost transakcije za nakup 100 % poslovnega deleža podjetja PHANTASOS, ki je prav tako predmet zadevne pogodbe (ne pa tudi zadevne koncentracije), znaša [REDACTED] EUR.

predložene pogodbe⁶ in evidence Ajpes, je bila transakcija že izvedena (priglasitelj je že vpisan v sodni register kot 100 % lastnik podjetja MORPHEUS).

4. 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 natančneje določa na podlagi šestega odstavka 43. člena ZPOmK-1 sprejeta Uredba o vsebini obrazca za priglasitev koncentracije podjetij (v nadaljevanju: Uredba). Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj na poziv Agencije dne 4. 2. 2021 in 22. 2. 2021 ustrezno dopolnil, s čimer je priglasitev postala popolna.⁷
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah (v nadaljevanju: ZUT) je priglasitelj dne 8. 1. 2021 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR⁸.
6. Glavna dejavnost podjetja KOMPAS SHOP je trgovinska dejavnost (predvsem maloprodaja tobaknih in drugih izdelkov v 28 poslovalnicah, ki se nahajajo ob državni meji Republike Slovenije). Neposredno kontrolo nad podjetjem KOMPAS SHOP ima na podlagi 86,08 % kapitalskega deleža podjetje PROALTIA storitve in investicije d.o.o. (v nadaljevanju: PROALTIA)⁹. Večinski (90 %) lastnik podjetja PROALTIA je podjetje STOL, d.d. Kamnik (v nadaljevanju: STOL). Slednje je del skupine Akustika Group, ki jo obvladuje Aleksander Jereb¹⁰. Skupino Akustika Group so na dan 31. 12. 2019¹¹ poleg matičnega podjetja AKUSTIKA GROUP d.o.o.¹², sestavljala njegova odvisna podjetja: INDUPLATI, d.d. (v nadaljevanju: INDUPLATI)¹³, STOL¹⁴, KOMPAS INT d.d.¹⁵, Kompas Yachting d.o.o.¹⁶, GL KOMPAS GORNJI PETROVCI d.o.o.¹⁷, SLUŽBA PROTOKOLA d.o.o.¹⁸, FUŽINA3 d.o.o.¹⁹, AMETELKO d.o.o.²⁰ in Z12 d.o.o.²¹
7. Priglasitelj je obvladujoče podjetje skupine Kompas shop, ki je del skupine Primopro. Skupino Primopro so na dan dan 31. 12. 2019²² sestavljala sledeča podjetja: PRIMOPRO d.o.o.²³, PROALTIA, KOMPAS SHOP, STANINVEST d.o.o.²⁴ (v nadaljevanju:

⁶ Dokument št. 3061-1/2021-1, priloga 2.

⁷ Dokument št. 3061-1/2021-8 in št. 3061-1/2021-46.

⁸ Dokument št. 3061-1/2021-1, priloga 3.

⁹ Podjetje PROALTIA je ustvarilo v letu 2019 zgolj 24.030 EUR čistih prihodkov od prodaje. Ti prihodki so bili ustvarjeni s svetovalno dejavnostjo znotraj skupine.

¹⁰ Aleksander Jereb je 80,36 % lastnik podjetja AKUSTIKA GROUP d.o.o., ki je matično podjetje skupine. Aleksander Jereb je tudi 100 % lastnik podjetja PRONALOŽBE d.o.o., ki je bilo ustanovljeno leta 2020 in po navedbah priglasitelja ne ustvarja prometa na trgu.

¹¹ Revidirano letno poročilo družbe AKUSTIKA GROUP d.o.o. za leto 2019 (vir: Ajpes).

¹² Podjetje AKUSTIKA GROUP d.o.o. je v letu 2019 ustvarilo skupno 6.273.950 EUR prometa (od tega ■ % prometa iz naslova trgovinske dejavnost - veleprodaja, ■ % prometa iz naslova trženja nepremičnin in nepremičninskega posredovanja, preostali promet pa je bil ustvarjen iz naslova maloprodaje v okviru 3 poslovnih enot, storitev čiščenja, računovodstva, vzdrževanja informacijskih sistemov ter izvajanja storitev na področju elektro inštalacij).

¹³ Podjetje INDUPLATI je dejavno predvsem na področju upravljanja stavb in oddajanja nepremičnin.

¹⁴ Podjetje STOL je glavni prihodek v letu 2019 ustvarilo s oddajanjem nepremičnin v najem in prodajo proizvodov in materiala iz starih zalog.

¹⁵ Glavna dejavnost podjetja KOMPAS INT d.d. je oddajanje nepremičnin v najem.

¹⁶ Podjetje Kompas Yachting d.o.o. se ukvarja predvsem s trgovinsko dejavnostjo (veleprodaja trgovskega blaga).

¹⁷ Podjetje GL KOMPAS GORNJI PETROVCI d.o.o. je dejavno predvsem na področju vzdrževalnih del (iz tega naslova je v letu 2019 ustvarilo le približno ■ EUR prometa).

¹⁸ Podjetje SLUŽBA PROTOKOLA d.o.o. se ukvarja z dajanjem lahkih motornih vozil v najem in zakup ter s storitvami, ki so povezane z navedeno dejavnostjo (čiščenje, vzdrževanje vozil ipd)

¹⁹ Podjetje FUŽINA3 d.o.o. ni dejavno na trgu.

²⁰ Podjetje AMETELKO d.o.o. se ukvarja s proizvodnjo vodnih turbin in inženirsko dejavnostjo.

²¹ Z dnem 18. 3. 2020 je podjetje KOMPAS SHOP postalo 100 % lastnik podjetja Z12 d.o.o. Slednje se ukvarja z oddajanjem nepremičnin v najem.

²² Revidirano letno poročilo skupine Primopro in družbe Primopro, d.o.o. Ljubljana za leto 2019 (vir: Ajpes).

²³ Lastnik podjetja PRIMOPRO, ki je obvladujoča družba skupine PRIMOPRO, je podjetje PROALTIA (100 % poslovni delež). Podjetje PRIMOPRO ni dejavno na trgu.

²⁴ Podjetje STANINVEST je hčerinsko podjetje podjetja KOMPAS SHOP (100 % poslovni delež). Glavni prihodek ustvari z opravljanjem upravnih storitev (■ %), preostali del prihodkov pa iz naslova oddajanja nepremičnin v najem.

STANINVEST), VILA GASNER d.o.o.²⁵, AJDOVŠČINA d.o.o.²⁶ in AS57, d.o.o.²⁷

8. Podjetje MORPHEUS je v letu 2019 ustvarilo zgolj 3.000 EUR prometa s storitvami poslovnega svetovanja. Pred zadevno koncentracijo sta imela Janko Popovič in Franci Kodela vsak po 50 % poslovni delež v prevzetem podjetju. Podjetje MORPHEUS je lastnik 82 % poslovnega deleža v podjetju HABIT d.o.o. (v nadaljevanju: HABIT), katerega glavna dejavnost je upravljanje stavb in oddajanje nepremičnin v najem.
9. Kot že navedeno je priglasiatelj v okviru iste kupoprodajne pogodbe odkupil od edinega družbenika (Rajko Fajmot) tudi celotni poslovni delež podjetja PHANTASOS. Slednje je bilo imetnik preostalega, tj. 18 % poslovnega deleža v podjetju HABIT. Podjetje PHANTASOS ima odvisno podjetje KARALU d.o.o. (v nadaljevanju: KARALU). Za podjetji PHANTASOS in KARALU (slednje je bilo v letu 2021²⁸ preimenovano v podjetje ASTRA REAL d.o.o.) Agencija ugotavlja, da praktično nista dejavni na trgu²⁹. Navedeni podjetji, kot bo pojasnjeno v nadaljevanju predmetne odločbe, tudi nista predmet zadevne koncentracije.
10. Za priglasiatelja predstavlja prevzem podjetja MORPHEUS in posledično pridobitev kontrole nad njegovim odvisnim podjetjem HABIT investicijsko priložnost, da poveča poslovne prihodke iz naslova upravljanja večstanovanjskih stavb. Na ta način si bo zagotovil dodaten vir prihodkov za zagotavljanje dolgoročne plačilne sposobnosti in s tem reševanje likvidnostne krize. Podjetju KOMPAS SHOP je namreč v obdobju od marca 2020 do konca preteklega leta, kot posledica epidemije, znatno upadla prodaja trgovskega blaga, kar je vplivalo na njegova likvidnostna sredstva.

A Koncentracija

11. 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 ali (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.
12. Kontrolo nad podjetjem ali njegovim delom v smislu prejšnjega odstavka 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 zlasti (i) lastništvo ali pravice do uporabe celotnega ali dela premoženja podjetja ter (ii) pravice ali pogodbe, ki zagotavljajo odločilen vpliv na sestavo, glasovanje ali sklepe organov podjetja. Kontrola je lahko izključna ali skupna, ko morata dve ali več podjetij pri sprejemanju strateških poslovnih odločitev skupnega podjetja medsebojno sodelovati in doseči skupni dogovor.
13. V obravnavanem primeru je koncentracija podjetij in s tem obveznost priglasitve nastala dne 9. 12. 2020 s sklenitvijo Pogodbe o prodaji in odsvojitvi poslovnih deležev, na podlagi katere je podjetje KOMPAS SHOP pridobilo 100 % lastniški delež podjetja MORPHEUS. Na ta način je priglasiatelj pridobil neposredno (izključno) kontrolo nad podjetjem MORPHEUS in posredno (izključno) kontrolo nad njegovim odvisnim podjetjem, tj. nad

²⁵ Podjetje VILA GASNER d.o.o. je hčerinsko podjetje podjetja STANINVEST (100 % poslovni delež). Edini vir prihodkov tega podjetja predstavlja oddajanje nepremičnin v najem.

²⁶ Podjetje AJDOVŠČINA d.o.o. je hčerinsko podjetje podjetja KOMPAS SHOP (100 % poslovni delež). Podjetje ni dejavno na trgu.

²⁷ Podjetje AS57 d.o.o., ki se ukvarja z oddajanjem nepremičnin in parkirišč v najem, je hčerinsko podjetje podjetja KOMPAS SHOP (100 % poslovni delež).

²⁸ Datum vpisa naziva podjetja ASTRA REAL d.o.o. v poslovni register: 19. 1. 2021 (vir: Ajpes).

²⁹ Podjetje PHANTASOS je ustvarilo v letu 2019 zgolj 240 EUR prometa iz naslova podjetniškega in poslovnega svetovanja, podjetje KARALU pa 1.260 EUR iz naslova računovodskih in knjigovodskih storitev ter storitev davčnega svetovanja.

podjetjem HABIT.

14. Priglasitelj je na podlagi navedene pogodbe pridobil tudi 100 % lastniški delež v podjetju PHANTASOS in s tem neposredno (izključno) kontrolo nad tem podjetjem. Slednje je lastnik preostalega, tj. 18 % poslovnega deleža v podjetju HABIT. Na ta način je podjetje KOMPAS SHOP posredno, preko podjetij MORPHEUS IN PHANTASOS, postalo izključni lastnik podjetja HABIT. Agencija je na podlagi predloženih podatkov priglasitelja ugotovila, da podjetji MORPHEUS in PHANTASOS pred zadevno koncentracijo nista bili del iste ekonomske celote.
15. 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 eno ali več podjetij bodisi z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij.
16. Nastanek koncentracije v smislu prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1 pomeni tako imenovani pravni pogoj, ki je poleg izpolnjevanja ekonomskega pogoja, določenega v prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1, nujni opredelilni element koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglasitve in presoje po ZPOmK-1.

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

17. 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 koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegele 35 mio EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegele 1 mio EUR.
18. Priglasitelj za leto 2020 še ne razpolaga z revidiranimi računovodskimi izkazi, zato je Agenciji predložil podatke o letnem prometu v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij za leto 2019.³⁰ Iz predloženih finančnih podatkov priglasitelja in javno objavljenih letnih poročil izhaja, da je znašal letni promet podjetja KOMPAS SHOP skupaj s podjetji v skupini v letu 2019 na trgu Republike Slovenije okvirno 116,7 mio EUR³¹, letni promet, ki ga je v istem letu na trgu Republike Slovenije ustvarilo podjetje MORPHEUS s povezanim podjetjem HABIT, pa je znašal okvirno 4,4 mio EUR^{32,33}. Navedeno pomeni, da je v obravnavanem primeru presežen prag 35 mio EUR letnega prometa, določen v prvi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1, ter hkrati prag 1 mio EUR letnega prometa prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije, določen v drugi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1.
19. Za podjetje PHANTASOS in njegovo odvisno podjetje KARALU, ki pred zadevno koncentracijo nista bili del iste ekonomske celote s prevzetim s podjetjem MORPHEUS, Agencija ugotavlja, da je njun skupni promet v letu 2019 znašal zgolj 1.500 EUR. Navedeno pomeni, da v primeru pridobitve kontrole priglasitelja nad podjetjem PHANTASOS in njegovim odvisnim podjetjem KARALU ni dosežen prag 1 mio EUR letnega prometa, zato v primeru te koncentracije, ki se je izvršila na podlagi iste pogodbe kot koncentracija podjetij KOMPAS SHOP in MORPHEUS, ni izpolnjen ekonomski pogoj,

³⁰ Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (2008/C 95/1), odstavek 170, določa, da se kadar pride do koncentracije podjetij v začetku leta, ko revidirani računovodski izkazi za zadnje računsko leto še niso na voljo, upoštevajo podatki, ki se nanašajo na leto pred tem (razen če pride do prevelikih razlik med obema sklopoma podatkov in je uprava že potrdila končni osnutek podatkov za zadnje leto).

³¹ Agencija je v izračunu prometa priglasitelja skupaj z drugimi podjetji v skupini upoštevala konsolidirane računovodske izkaze ter promet podjetja STOL, d.d. Kamnik, ki je postalo del skupine podjetij priglasitelja v letu 2020.

³² Agencija je v izračunu prometa podjetja HABIT upoštevala tudi promet podjetja METALKA STANOVANJSKE STORITVE d.o.o., ki je bilo 11. 5. 2020 pripojeno k prevzemnemu podjetju HABIT.

³³ Dokument št. 3061-1/2021-1, točka 2.5 in str. 12 (podatek za podjetje STOL, d.d. Kamnik), dokument št. 3061-1/2021-46, Revidirano letno poročilo Skupine Primopro za leto 2019 (str. 6, 55 in 92) ter Revidirano letno poročilo družbe Akustika Group d.o.o. za leto 2019 (str. 3, 36 in 45).

kar pomeni, da le-ta ni podrejena določbam ZPOmK-1.

20. 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 KOMPAS SHOP in MORPHEUS sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je zadevna koncentracija podrejena določbam ZPOmK-1.

C Pristojnost Agencije

21. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe o združitvi ES nobena država članica ne sme uporabiti svojega nacionalnega prava o konkurenci za katero koli koncentracijo z razsežnostjo EU. Dolžnost Agencije torej je, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.³⁴
22. Na podlagi drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah ima koncentracija podjetij razsežnost EU, kadar: (a) vsa udeležena podjetja na svetovnem trgu skupno ustvarijo več kakor 5.000 mio EUR skupnega prometa in (b) skupni promet na trgu EU vsakega od vsaj dveh udeleženih podjetij presega 250 mio EUR, razen če vsako od udeleženih podjetij ustvari več kakor dve tretjini svojega skupnega prometa na trgu EU v eni in isti državi članici. Koncentracija, ki ne doseže pragov iz drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah, ima na podlagi tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah razsežnost EU, če: (a) vsa udeležena podjetja na svetovnem trgu skupno ustvarijo več kakor 2.500 mio EUR skupnega prometa, (b) vsa udeležena podjetja v vsaki od vsaj treh držav članic skupno ustvarijo več kakor 100 mio EUR skupnega prometa, (c) vsako od vsaj dveh udeleženih podjetij v vsaki od vsaj treh držav članic za namen odstavka (b) ustvari več kakor 25 mio EUR skupnega prometa in (d) skupni promet na trgu EU vsakega od vsaj dveh udeleženih podjetij presega 100 mio EUR, razen če vsako od udeleženih podjetij ustvari več kakor dve tretjini svojega skupnega prometa na trgu EU v eni in isti državi članici.
23. Priglasitelj je navedel, da priglašena koncentracija po nobenem od kriterijev Uredbe o združitvi ES nima razsežnosti EU. Agencija na podlagi predloženih podatkov priglasitelja ugotavlja, da znašajo skupni čisti prihodki od prodaje v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na svetovnem trgu v letu 2019 okvirno 122,1 mio EUR.³⁵ Ker vsa v koncentraciji udeležena podjetja na svetovnem trgu ne ustvarijo več kakor 5.000 mio EUR skupnega prometa, koncentracija ne dosega pragov iz drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah, saj morajo biti pogoji izpolnjeni kumulativno. Ker vsa v koncentraciji udeležena podjetja na svetovnem trgu ne ustvarijo tudi več kakor 2.500 mio EUR skupnega prometa, koncentracija ne dosega pragov niti po tretjem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah, saj morajo biti pogoji tudi po tem odstavku izpolnjeni kumulativno. Iz obrazloženega sledi, da zadevna koncentracija nima razsežnosti EU niti po drugem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah, niti po tretjem odstavku 1. člena Uredbe ES o združitvah, zato je izključna pristojnost za izvedbo presoje skladnosti zadevne koncentracije s pravili konkurence, na podlagi nacionalnega prava o konkurenci, na Agenciji.

II. SKLADNOST KONCENTRACIJE S PRAVILI KONKURENCE

A Upoštevni proizvodni oziroma storitveni ter geografski trg

24. Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg je v skladu s 7. točko 3. člena ZPOmK-1 definiran kot trg, ki praviloma vključuje vse tiste proizvode ali storitve, ki jih potrošnik ali uporabnik šteje za zamenljive ali nadomestljive glede na njihove lastnosti, ceno ali namen uporabe. Upoštevni proizvodni trg se lahko določi na podlagi zamenljivosti povpraševanja,

³⁴ Glej sodbo Sodišča EU z dne 14. julija 2006 v zadevi Endesa SA proti Komisiji, T-417/05, Zodl. 2006 str. II-2533, točki 99 in 100.

³⁵ Dokument št. 3061-1/2021-1, str. 12 in dokument št. 3061-1/2021-46, točka 3.a).

zamenljivosti ponudbe, potencialne konkurence ter morebitnih ovir za vstop na trg.

25. Upoštevni geografski trg je v skladu z 8. točko 3. člena ZPOMK-1 definiran kot trg, ki praviloma vključuje območje, na katerem si konkurenti na upoštevнем proizvodnem oziroma storitvenem trgu medsebojno konkurirajo pri prodaji ali nakupu proizvodov ali storitev, na katerem so pogoji konkurence dovolj homogeni in ki ga je mogoče razlikovati od sosednjih območij, ker so pogoji konkurence na njih občutno drugačni. Dejavniki, ki so ključni pri presoji upoštevnege geografskega trga, so različne pravne zahteve, standardi, davčna bremena, transportni stroški, cenovne razlike med različnimi deli trga, tržne navade ipd.
26. Pri presoji koncentracije je Agencija ugotavljala, ali prihaja do prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na katerem od trgov, kjer le-ta nastopajo, ali do povezav, ki bi omejevale konkurenco na katerem od z njimi tesno povezanih trgov. Horizontalne koncentracije podjetij je mogoče opredeliti kot koncentracije, v katerih udeležena podjetja poslujejo na istih upoštevniх trgiх, za vertikalne koncentracije pa štejejo vse tiste koncentracije, v katerih so udeležena podjetja dejavna na različniх stopnjah oskrbne verige.
27. Agencija je na podlagi predloženih podatkov priglasitelja ugotovila, da je prevzeto podjetje na trgu Republike Slovenije dejavno preko svojega odvisnega podjetja HABIT. Slednje ustvari približno ■ % prihodkov iz naslova upravljanja stavb in oddajanja nepremičnin v najem, ■ % iz naslova posredovanja pri prometu z nepremičninami, hišniškimi deli in prefakturiranjem stroškov ter ■ % s trgovinsko dejavnostjo.³⁶
28. Podjetje KOMPAS SHOP in z njim povezana podjetja ustvarjajo prihodke na trgu Republike Slovenije z opravljanjem naslednjih dejavnosti: (i) trgovina na debelo in drobno predvsem s tobačnimi izdelki, pa tudi kozmetiko, živili, pijačami, tekstilom, obutvijo, galanterijo ter igračam, (ii) trženjem nepremičnin, (iii) oddajanjem nepremičnin v najem, (iv) upravljanjem stavb, (v) dajanje lahkih motornih vozil v najem in zakup in (vi) proizvodnjo vodnih turbin in inženirsko dejavnostjo.
29. Pri določitvi upoštevniх proizvodniх oz. storitveniх trgov je Agencija upoštevala navedbe priglasitelja in svojo dosedanjo prakso. Agencija je tako glede na dejavnosti, ki jih opravljajo podjetja v skupini priglasitelja in v skupini prevzetega podjetja ugotovila, da bo z zadevno koncentracijo prišlo do horizontalnega prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezaniх podjetij v Republiki Sloveniji na dveh segmentih trga nepremičninskiх storitev, in sicer na trgu upravljanja nepremičnin in trgu oddajanja nepremičnin v najem. Ker pa je podjetje HABIT (odvisno podjetje prevzetega podjetja) na slednjem dejavno zgolj v manjšem obsegu (v letu 2017 je iz naslova oddajanja nepremičnin ustvarilo ■■■■■ EUR prihodkov, leta 2018 ■■■■■ EUR in v letu 2019 ■■■■■ EUR), Agencija ugotavlja, da zadevna koncentracija na trgu oddajanja nepremičnin v najem v Republiki Sloveniji ne bo imela horizontalniх učinkov oz. ni verjetno, da bi na tem trgu povzročila protikonkurenčne učinke. Glede na navedeno Agencija trga oddajanja nepremičnin v najem v nadaljevanju ni obravnavala.

Trg upravljanja nepremičnin

30. Agencija se je pri opredelitvi trga upravljanja nepremičnin v svoji dosedanji praksi³⁷ oprla na prakso Komisije³⁸, ki je trg nepremičninskiх storitev delila na: (i) trg razvoja nepremičnin, (ii) trg upravljanja nepremičnin, (iii) trg oddajanja nepremičnin in (iv) trg lastništva

³⁶ Dokument št 3061-1/2021-1, točka 6.1 in št. 3061-1/2021-46, točka 4.

³⁷ Odločbe Agencije: št. 3061-2/2018-8 - KD AVF 1/VB-NEPREMIČNINE z dne 14. 3. 2018, št. 3061-20/2018-5 – KD AVF/FMZD z dne 4. 9. 2018, št. 3061-3/2019-7 - EB Erste Bank/WG PROJEKTIRANJE z dne 26. 2. 2019, št. 3061-16/2019-97 Supernova/Centrice Real Estate Ljubljana z dne 29. 11. 2019 in št. 3061-36/2020-22 – AH Invest/Engroluš z dne 20. 1. 2021.

³⁸ Npr. odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014, odst. 13 in 14 ter št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/LAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016, odst. 13 do 15.

nepremičnin. Kljub temu, da je Agencija nadaljnjo delitev navedenih trgov pustila odprto, je z vidika namena uporabe nepremičnin, tako kot Komisija, nakazala možnost njihove nadaljnje delitve na: (i) trg stanovanjskih nepremičnin in (ii) trg poslovnih nepremičnin. V okviru trga poslovnih nepremičnin pa je podobno kot Komisija nakazala možnost njihove nadaljnje delitve na: (i) trg poslovnih prostorov, (ii) trg industrijskih objektov in (iii) trg maloprodajnih nepremičnin.

31. Iz priglasi tve izhaja, da v koncentraciji udeležena in z njimi povezana podjetja izvajajo storitve upravljanja na stanovanjskih in poslovnih nepremičninah.
32. Priglasitelj je pojasnil, da se upravljanje večstanovanjskih stavb od upravljanja poslovnih stavb bistveno ne razlikuje. Pri obeh vrstah stavb gre za pojavno obliko etažne lastnine, zato je pravna podlaga za upravljanje stavb in gospodarjenje z rezervnim skladom v obeh primerih krovno regulirana s Stvarnopravnim zakonikom (v nadaljevanju: SPZ). Upravljanje večstanovanjskih stavb je še podrobneje normirano z določili Stanovanjskega zakonika in Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki med drugim podrobneje urejata pooblastila upravnika, posle rednega upravljanja, višine potrebnih soglasij med etažnimi lastniki ter način delitve stroškov. Ker v zvezi z upravljanjem poslovnih stavb ni podrobnejših zakonskih določil, se v tem primeru uporabljajo splošna določila SPZ, Obligacijskega zakonika in sodna praksa. Kot je navedel priglasitelj, se tudi pogodbe o upravljanju po svojem trajanju v obeh primerih bistveno ne razlikujejo, saj se načeloma sklepajo za nedoločen čas. Tudi za cene upravljanja, kot navaja priglasitelj, ni bistveno, ali gre za večstanovanjsko ali poslovno stavbo, saj se določajo glede na specifiko stavbe (velikost stavbe, kompleksnost instalacij, razpršenost etažnih lastnikov, ipd.).³⁹
33. Agencija ugotavlja, da pri upravljanju večstanovanjskih in poslovnih stavb obstaja zamenljivost z vidika ponudbe, saj večina upravnikov, ki jih je Agencija vključila v analizo, izvaja storitve upravljanja na stanovanjskih in poslovnih nepremičninah. Agencija v obravnavanem primeru upoštevnega storitvenega trga upravljanja nepremičnin ni dokončno opredelila, saj ne glede na to, ali bi upošteveni storitveni trg opredelila ožje ali širše, ne bi bil izkazan sum glede skladnosti obravnavane koncentracije s pravili konkurence. Agencija je v nadaljevanju preverila položaj v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na širše opredeljenem storitvenem trgu upravljanja nepremičnin, ki vključuje upravljanje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.
34. V zvezi z upoštevnim geografskim trgov je priglasitelj navedel, da le-ta obsega izključno ozemlje Republike Slovenije. Agencija je v svoji pretekli praksi ugotovila, da ni mogoče povsem izključiti regionalnega delovanja posameznih upravnikov, vendar pa se tudi tržne navade etažnih lastnikov spreminjajo. Slednji se za kakovostno in cenovno ugodno storitev ne omejujejo zgolj na regionalna ali lokalna podjetja, ampak tudi na njihove konkurente izven regije. Prav tako so davki, pravne zahteve in standardi za opravljanje dejavnosti enotni na celotnem območju Republike Slovenije. Upravljavci lahko zagotavljajo storitve upravljanja tudi na daljavo, saj zadevne upravljavške storitve ne zahtevajo neprekinjene dejanske prisotnosti upravljavca ali njegovih zaposlenih na posamezni nepremičnini, ki jo upravljajo.⁴⁰ Priglasitelj je tudi navedel, da se cene storitev upravljanja med regijami bistveno ne razlikujejo.⁴¹
35. Agencija glede na navedeno meni, da bi lahko upošteveni geografski trg predstavljal območje Republike Slovenije. Ker v obravnavanem primeru natančna opredelitev upoštevnega geografskega trga ne spremeni presoje predmetne koncentracije, saj le-ta ne vzbuja pomislekov glede njene skladnosti s pravili konkurence, Agencija upoštevnega geografskega trga storitvenega trga upravljanja nepremičnin ni dokončno opredelila.

³⁹ Dokument št. 3061-1/2021-46, točka 5 c).

⁴⁰ Odločba Agencije št. 3061-22/2017-6 – Stanovanjski sklad RS/Spekter z dne 24. 11. 2017.

⁴¹ Dokument št. 3061-1/2021-46, točka 5 d).

B Presoja koncentracije

36. V skladu z 11. členom ZPOmK-1 so prepovedane koncentracije, ki bistveno omejujejo učinkovito konkurenco na ozemlju Republike Slovenije ali njegovem znatnem delu, zlasti kot posledica ustvarjanja ali krepitev prevladujočega položaja. Agencija presoja koncentracije zlasti glede na tržni položaj v koncentraciji udeleženih podjetij, njihovo možnost za financiranje, strukturo trga, izbiro, ki jo imajo na voljo dobavitelji in uporabniki, ter njihov dostop do virov ponudbe oziroma do samega trga, obstoj morebitnih pravnih ali dejanskih vstopnih ovir, gibanje ponudbe in povpraševanja na upoštevanih trgih, koristi vmesnih in končnih uporabnikov ter glede na tehnični in gospodarski razvoj pod pogojem, da je v korist potrošnikom in ne ovira konkurence.
37. Agencija je ugotovila, da bi zadevna koncentracija lahko povzročila horizontalne učinke na trgu upravljanja nepremičnin. Na tem trgu sta v RS dejavni s priglasiateljem povezani podjetji STANINVEST in INDUPLATI ter odvisno podjetje prevzetega podjetja, tj. podjetje HABIT. K podjetju HABIT je bilo leta 2020 pripojeno tudi podjetje METALKA, ki je bilo prav tako dejavno na področju upravljanja nepremičnin, zato je Agencija pri analizi trga upoštevala tudi podatke tega podjetja.
38. Horizontalne združitve lahko bistveno ovirajo učinkovito konkurenco v primeru, če so pred združitvijo v koncentraciji udeležena podjetja bližnji konkurenti in se s koncentracijo odstrani pomemben konkurenčen pritisk med njimi, kar bi posledično povečalo tržno moč združenega podjetja in škodovalo učinkoviti konkurenci.
39. Agencija je presojo koncentracije izvedla na podlagi podatkov, posredovanih s strani priglasiatelja, podatkov, ki jih je pridobila v okviru prejetih odgovorov na posredovane vprašalnike konkurentom na trgu upravljanja nepremičnin⁴² ter na podlagi javno dostopnih oz. drugih razpoložljivih podatkov, ki jih je pridobila tekom postopka.

Trg upravljanja nepremičnin

40. Priglasiatelj je za oceno obsega trga upravljanja nepremičnin v RS uporabil podatke Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljevanju: GZS ZPN), ki je na podlagi ankete njihovih članov ocenila, da je vrednostni obseg trga upravljanja večstanovanjskih objektov v letu 2015 znašal 47 mio EUR. Priglasiatelj je tako na podlagi ocenjenega obsega trga GZS ZPN za leto 2015 in prihodkov, ki so jih ustvarila v koncentraciji udeležena podjetja iz naslova upravljanja v letu 2019 izračunal njihove tržne deleže, in sicer: STANINVEST (■ %), INDUPLATI (■ %), HABIT (■ %) in METALKA (■ %). Od konkurenčnih podjetij je po enaki metodologiji izračunal tržni delež zgolj za podjetje SPL (16 %), saj ima samo to podjetje v letnem poročilu ločeno prikazane prihodke iz naslova upravljanja nepremičnin. Bolj ažurnih podatkov kot tudi podatkov, ki bi poleg upravljanja večstanovanjskih stavb vključevali tudi upravljanje poslovnih nepremičnin, priglasiatelj ni uspel pridobiti. Pri tem je pojasnil, da se podjetja, ki so registrirana za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin, ukvarjajo še s številnimi drugimi dejavnostmi, zato bi upoštevanje celotnega prometa teh podjetij ne odražalo dejanskega stanja oz. obsega trga upravljanja nepremičnin.
41. Agencija je v Raziskavi trga upravljanja večstanovanjskih stavb⁴³, ki jo je izvedla leta 2019 in na katero se je skliceval tudi priglasiatelj, ugotovila, da si upravniki pogosto konkurirajo z nerealno nizkimi cenami. Razlog zato naj bi bil v različnem zajemanju storitev, ki so vključene v upravnino.⁴⁴
42. Agencija je v obravnavanem primeru z namenom, da bi pridobila primerljive podatke o prihodkih, ki so jih v obdobju od leta 2018 do 2020 v Republiki Sloveniji ustvarila v

⁴² Dokument št. 3061-1/2021-10.

⁴³ Namen Raziskave trga upravljanja večstanovanjskih stavb je bil ugotavljanje kršitev 6. in 9. člena ZPOmK-1.

⁴⁴ Agencija je v navedeni raziskavi tudi ugotovila, da lahko upravniki poleg upravnine pridobivajo dodatne prihodke iz naslova posredovanja del zunanjim izvajalcem, hišniških opravil, vzdrževanja okolice objektov, ipd.

koncentraciji udeležena in konkurenčna podjetja ter na ta način ocenila tudi obseg trga, naslovila vprašalnike 30-im konkurentom, za katere je na podlagi podatkov Ajpes FI-PO in podatkov GZS⁴⁵ ocenila, da bi bili lahko vidnejši akterji tega trga. V vprašalnikih je navedla, da naj podjetja med ustvarjene prihodke iz naslova upravljanja nepremičnin vključijo zgolj prihodke, ki se nanašajo na »neposredne« storitve upravljanja (ti naj vključujejo tudi prihodke iz naslova vodenja rezervnega sklada, vodenja kurjave in vodenja obratovalnih stroškov ter morebitna druga upravljanja). Pri tem je Agencija izrecno izpostavila, da naj podatki o prihodkih ne vsebujejo prihodkov, ustvarjenih npr. iz naslova vzdrževanja objektov, hišniške dejavnosti in morebitnih drugih dejavnosti (prihodki od posredovanj pri vzdrževalnih delih na objektih). Na enak način je Agencija, na podlagi zahteve za dopolnitev priglasi- tve koncentracije⁴⁶, od priglasi- telja pridobila tudi podatke za podjetja STANINVEST in INDUPLATI (podjetji iz skupine priglasi- telja) ter HABIT in METALKA⁴⁷ (podjetji iz skupine ciljnega podjetja).⁴⁸

43. Tabela 1: Ocena velikosti trga upravljanja nepremičnin v Republiki Sloveniji v letih 2018-2020 in izračunani tržni deleži

| Podjetje | Promet v EUR | | | Tržni deleži v % | | |
|---------------------------|--------------|------|------|------------------|----------------|----------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 |
| STANINVEST | | | | [5-10] | [5-10] | [5-10] |
| INDUPLATI | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| HABIT | | | | [5-10] | [5-10] | [5-10] |
| METALKA | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| Združeno podjetje | | | | [20-30] | [20-30] | [20-30] |
| skupina SPL ⁴⁹ | | | | [10-20] | [20-30] | [30-40] |
| DOMPLAN | | | | [5-10] | [5-10] | [5-10] |
| TERCA | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| AKTIVA UPRAVLJANJE | | | | [5-10] | [0-5] | [0-5] |
| STANOVANJSKO | | | | | | |
| PODJETJE | | | | [5-10] | [0-5] | [0-5] |
| UPRA-STAN | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| DOM | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| DOMINVEST | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| SZ Smreka | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| GOSPODAR | | | | [0-5] | [0-5] | [0-5] |
| Ostali* | | | | [20-30] | [10-20] | [10-20] |
| SKUPAJ | | | | 100 | 100 | 100 |

*»Ostali« predstavljajo preostalih 18 konkurentov, ki so odgovorili na vprašalnik Agencije in katerih tržni deleži znašajo manj kot [0-5] %.

Vir: podatki priglasi- telja in njegovih konkurentov.

44. Iz Tabele 1 je razvidno, da je ocenjeni obseg trga, ki ga je upoštevala Agencija⁵⁰ (leta 2018: ██████████ EUR, leta 2019: ██████████ EUR in leta 2020: ██████████ EUR) precej manjši od tistega, ki ga je v izračunih upošteval priglasi- telj. Agencija se zaveda, da je pri izračunu tržnih deležev uporabila konzervativni pristop, saj je obseg trga večji⁵¹. V kolikor bi

⁴⁵ Podatki GZS o seznamu članov Združenja upravnikov nepremičnin (ZUN).

⁴⁶ Dokument št. 3061-1/2021-9.

⁴⁷ Podjetje METALKA je bilo leta 2020 pripojeno k podjetju HABIT.

⁴⁸ Dokument št. 3061-1/2021-46, točka 5 in 6.

⁴⁹ Podjetje SPL d.d. neposredno oz. posredno obvladuje še sledeča podjetja: SPL TABOR UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE d.o.o., TABOR UPRAVLJANJE d.o.o., TAMSTAN d.o.o., DISTOR d.o.o., M.I.S. d.o.o. (dokument št. 3061-1/2021-51).

⁵⁰ V izračunu so poleg v koncentraciji udeleženih podjetij (HABIT, METALKA, STANINVEST in INDUPLATI) upoštevani odgovori 28-ih konkurentov.

⁵¹ Po podatkih GZS, ki jih je Agencija pridobila v okviru Raziskave trga upravljanja večstanovanjskih stavb, je na trgu več kot 560 gospodarskih subjektov, ki dejavnost 68.320 – Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi opravljajo kot svojo glavno dejavnost (številni subjekti pa to dejavnost opravljajo tudi kot drugo dejavnost).

Agencija upoštevala prihodke vseh udeležencev trga upravljanja nepremičnin, bi bili tržni deleži podjetij, ki jih je vključila v analizo, manjši. Kljub temu pa Agencija meni, da je z uporabljenim pristopom mogoče oceniti strukturo trga in ugotoviti, kakšno tržno moč bo imelo po koncentraciji združeno podjetje.

45. Po podatkih za leto 2020 (Tabela 1) ima na trgu Republike Slovenije najvišji ocenjeni tržni delež skupina SPL [REDACTED], sledijo združeno podjetje [REDACTED], DOMPLAN, d.d. [REDACTED] ter podjetja TERCA d.o.o., AKTIVA UPRAVLJANJE d.o.o. in STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. s približno [REDACTED] tržnim deležem. Navedenim podjetjem sledijo številni konkurenti, ki imajo relativno majhne tržne deleže. Agencija ugotavlja, da se bo tržni delež priglasielja po koncentraciji povečal za [REDACTED] odstotnih točk.
46. Priglasitelj je navedel, da si upravniki konkurirajo predvsem regijsko. Razlog za to po njegovem mnenju ni v dejanski nezmožnosti opravljanja storitev izven njihove regije (ne obstajajo ovire, ki bi upravnikom preprečevale izvajanje dejavnosti izven regije, v kateri imajo sedež), ampak v zgodovinskem razvoju podjetij, ki so že desetletja prisotna v določeni regiji. Podjetja so si na ta način v posameznih regijah ustvarila dobro ime in reference, kar vpliva na izbiro kupcev. Posledično v vsaki regiji prevladuje določen upravnik, ki je na tistem območju prisoten najdlje časa in ima že oblikovano svojo bazo kupcev.⁵²
47. Priglasitelj je Agenciji posredoval podatke o deležu prihodkov iz naslova upravljanja, ki jih v koncentraciji udeležena podjetja ustvarijo po posameznih regijah v Republiki Sloveniji. Agencija ugotavlja, da podjetji INDUPLATI in METALKA⁵³ ustvarjata prihodke od upravljanja zgolj v Osrednjeslovenski regiji, da podjetje STANINVEST več kot [REDACTED] % prihodkov iz naslova upravljanja ustvari v Podravske regiji, preostali del pa predvsem v Savinjski regiji ter da je podjetje HABIT dejavno v dveh regijah, in sicer v Savinjski in Primorski regiji, pri čemer skoraj [REDACTED] % prihodkov od upravljanja ustvari v Savinjski regiji.
48. Agencija je ugotovila, da se dejavnosti podjetij v skupini priglasielja in v skupini prevzetega podjetja na področju upravljanja nepremičnin v Republiki Sloveniji prekrivajo v večji meri zgolj v Savinjski regiji. Iz priglasitve izhaja, da je imelo v tej regiji podjetje HABIT že pred obravnavano koncentracijo prevladujoč položaj, zato se po navedbah priglasielja stanje v tej regiji po koncentraciji ne bo spremenilo. Priglasitelj je izpostavil, da podjetje HABIT opravlja storitve v regijah, kjer je podjetje STANINVEST prisotno zgolj v manjšem delu ali pa sploh ni prisotno, zato mu podjetje HABIT na trgu upravljanja nepremičnin v Republiki Sloveniji ni predstavljalo regijske konkurence⁵⁴. Agencija je nadalje ugotovila, da kljub zaznanemu regijskemu delovanju upravnikov podatki za podjetje HABIT kažejo, da lahko upravniki opravljajo storitve tudi na različnih območjih Republike Slovenije (v primeru podjetja HABIT sta to Savinjska in Primorska regija).
49. Kot navaja priglasitelj, so cene upravljanja zaradi velikega števila upravnikov in posledično močne konkurence relativno nizke oz. so konstantno na meji najnižje možne ravni, ki je še vzdržna za izvajanje storitev, zato upravniki iščejo možnosti za povečanje prihodkov predvsem z uvedbo dodatnih storitev ter s posredovanjem del zunanjim izvajalcem.⁵⁵ Priglasitelj je še navedel, da zaradi močne konkurence med različnimi upravniki ne prihaja do večjih razlik v osnovnih cenah storitev. Prav tako se cene upravljanja naj ne bi bistveno razlikovale med posameznimi regijami. Po mnenju priglasielja zato kupci (oz. etažni lastniki) dajejo pri izbiri upravnika prednost njegovi odzivnosti ter kvaliteti opravljenih storitev, in ne v tolikšni meri ceni.⁵⁶
50. Agencija je ugotovila, da za vstop na trg upravljanja ne obstajajo večje ekonomske ali pravne ovire. Pri tem se strinja z oceno priglasielja, da je vstop relativno enostaven, saj ni

⁵² Dokument št. 3061-1/2021-1, točka 6.2.7.4 b) in 3061-1/2021-46, točka 5 g).

⁵³ Podjetje je bilo leta 2020 pripojeno k podjetju HABIT.

⁵⁴ Dokument št. 3061-1/2021-1, točka 10.

⁵⁵ Dokument št. 3061-1/2021-1, točka 6.2.5.2.

⁵⁶ Dokument št. 3061-1/2021-46, točka 5.

pogojen s posebnimi dovoljenji oz. licencami, kar potrjuje tudi razmeroma veliko število podjetij, ki so registrirana za opravljanje te dejavnosti.⁵⁷ Agencija ugotavlja, da je vstop pogojen z ustanovitvijo gospodarske družbe (v okviru slednje tudi registracije ustrezne dejavnosti) in njenega vpisa v register upravnikov. Po sedaj veljavni zakonodaji za opravljanje dejavnosti niso zahtevani drugi strokovni, kadrovski, prostorski ali kapitalski pogoji.⁵⁸

51. Priglasitelju niso poznana podjetja, ki bi v zadnjih petih letih vstopila na trg upravljanja ali se iz njega umaknila. Prav tako mu niso poznana podjetja, ki načrtujejo svoj vstop na trg.
52. Priglasitelj ocenjuje, da večina povpraševanja po storitvah upravljanja izhaja iz izgradnje novih stavb in iz menjave upravnika obstoječih stavb. V zvezi z izgradnjo novih stavb je pojasnil, da je bilo leta 2019 dokončanih 165 večstanovanjskih stavb, kar pa ob številni konkurenci, ki je močno razpršena tudi regijsko, ne predstavlja pomembnega porasta povpraševanja po upravniških storitvah. Menjavo upravnika priglasitelj glede na veljavno zakonodajo ocenjuje za relativno enostavno in hitro, pri čemer je kot največjo težavo izpostavil doseganje soglasja etažnih lastnikov. Menjava upravnika tudi ni povezana s posebnimi stroški. Razlog za menjavo upravnika je bodisi nižja cena novega upravnika ali nezadovoljstvo s kvaliteto opravljenih storitev dosedanjega upravnika. V zvezi s kakovostjo storitev na zadevnem trgu je priglasitelj navedel, da le-ta močno niha, zato so se člani Združenja upravnikov nepremičnin (ZUN) odločili, da bodo z uvedbo certifikata Zaupanja vreden upravnik dvignili prepoznavnost upravnikov, ki izpolnjujejo določene pogoje. Agencija ugotavlja, da certifikat določa le administrativne, predvsem kadrovske pogoje za njegovo pridobitev in ne odraža kakovostne ocene »zaupanja vrednega« upravnika. Certifikat po mnenju Agencije upravnikom tudi ne daje bistvene konkurenčne prednosti na trgu (štejejo bolj reference), njegova pridobitev je prostovoljna in tudi ni pogoj za opravljanje dejavnosti (o tem pričajo tudi podatki o relativno majhnem številu pridobljenih certifikatov)⁵⁹.
53. Agencija je preverila tudi kakšno mnenje imajo o zadevni koncentraciji konkurenčna podjetja. Pri tem je ugotovila, da približno polovica vprašanih koncentraciji ne nasprotuje, druga polovica pa je navedla, da bi lahko imela koncentracija na dolgi rok negativne posledice, vendar svojih pomislekov ni utemeljila. Po mnenju Agencije tudi eno od podjetij, ki je izrazilo pomisleke in jih utemeljilo, ni konkretno ali z zadostno verjetnostjo izkazalo, da bi bilo zvišanje cen za končne potrošnike verjetna posledica obravnavane koncentracije. Njegove navedbe glede potencialnega izrivanja konkurence zaradi ekonomije obsega, niso bile podkrepjene s konkretnimi dokazi oz. primeri ravnanj na zadevnem trgu (npr. za vodilnega na trgu, ki bo tudi po obravnavani koncentraciji ohranil ta položaj na trgu, podjetje ni navedlo konkretnih primerov iz njegovih preteklih ravnanj, na podlagi katerih bi lahko Agencija sklepala na verjetnost podobnih ravnanj združenega podjetja).
54. Na podlagi vsega zgoraj obrazloženega Agencija ob upoštevanju tržne strukture, odsotnosti vstopnih ovir, obstoječe in potencialne konkurence, izbire, ki jo imajo kupci, ter drugih dejavnikov zaključuje, da ni izkazana verjetnost, da bi predmetna koncentracija lahko negativno vplivala na učinkovito konkurenco na trgu upravljanja nepremičnin. Tudi sicer se pri koncentracijah, pri katerih skupni tržni delež v koncentraciji udeleženih podjetij ne presega 25 %, zaradi omejenega tržnega deleža domneva, da koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence in je zato skladna s pravili konkurence.⁶⁰

⁵⁷ Dokument št. 3061-1/2021-, točka 5 g).

⁵⁸ Dokument št. 3061-1/2021-1, točka 6.2.8.3 b).

⁵⁹ Po podatkih GZS ZPN je na dan 8. 3. 2021 veljavnih 32 certifikatov Zaupanja vreden upravnik.

⁶⁰ 18. odstavek Smernic o presoji horizontalnih združitvev na podlagi uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij, UL C 31, 5.2.2004, str. 5–18.

III. ZAKLJUČEK

55. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja koncentracije, ob upoštevanju javno dostopnih podatkov ter drugih razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da v zadevi priglašene koncentracije ni izkazan resen sum o neskladnosti koncentracije s pravili konkurence. Agencija zato koncentraciji, na podlagi tretjega odstavka 46. člena ZPOmK-1, ne nasprotuje in izjavlja, da je skladna s pravili konkurence.

IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

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

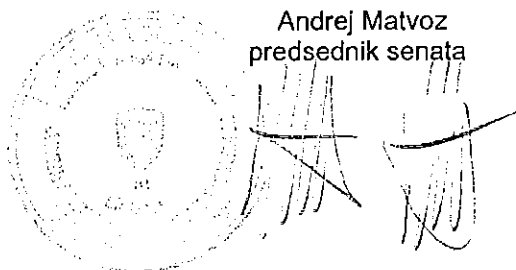
POUK O PRAVNEM SREDSTVU

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 vložijo 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:
Andreja Engelman



Andrej Matvoz
predsednik senata



Vročiti:

- KOMPAS SHOP, trgovina, d.d., Šmartinska cesta 52, 1000 Ljubljana, osebno po ZUP.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

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