



**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](mailto:gp.avk@gov.si)

[www.varstvo-konkurence.si](http://www.varstvo-konkurence.si)

Številka: 3061-10/2016-15

Datum: 18. 7. 2016

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata in Franci Pušenjak, Simon Tantegel ter Andrej Prah kot člani senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence<sup>1</sup> (v nadaljevanju: ZPOMK-1), v zadevi presoje pridobitve izključne kontrole fizične osebe Staneta Polaniča v podjetju IMO-REAL Inženiring in posredovanje d.o.o., Ulica Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota, ki ga zastopa Kristian Ravnič, direktor in posredno preko slednjega ter podjetja IMO-RENT Inženiring in konsalting Murska Sobota d.o.o., Mačkovci 35, 9202 Mačkovci, ki ga zastopa Peter Polanič, direktor, in ki jih po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Janežič & Jarkovič d.o.o., Tavčarjeva ulica 8, 1000 Ljubljana, nad podjetjem Splošno gradbeno podjetje Pomgrad Murska Sobota d.d., Bakovska ulica 31, 9000 Murska Sobota, ki ga zastopa Igor Banič, predsednik uprave, na zahtevo, na nejavni seji dne 18. 7. 2016 naslednjo

## ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence pridobitvi izključne kontrole fizične osebe Staneta Polaniča v podjetju IMO-REAL Inženiring in posredovanje d.o.o., Ulica Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota in v podjetju Splošno gradbeno podjetje Pomgrad Murska Sobota d.d., Bakovska ulica 31, 9000 Murska Sobota, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

## Obrazložitev

### I. PRIGLASITEV IN STRANKA POSTOPKA

1. Agencija je dne 20. 4. 2016 prejela priglasitev koncentracije podjetij IMO-REAL Inženiring in posredovanje d.o.o., Ulica Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota (v nadaljevanju: IMO-REAL), IMO-RENT Inženiring in konsalting Murska Sobota d.o.o., Mačkovci 35, 9202 Mačkovci (v nadaljevanju: IMO-RENT), 3R inženiring, svetovanje d.o.o., Ulica Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota (v nadaljevanju: 3R) in Jožefa Horvata v podjetju Splošno gradbeno podjetje Pomgrad Murska Sobota d.d., Bakovska ulica 31, 9000 Murska Sobota (v nadaljevanju: SGP Pomgrad). Koncentracijo so priglasila podjetja IMO-REAL, IMO-RENT, 3R in Jožef Horvat.

<sup>1</sup> 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 in 76/15.

2. Iz priglasitve je izhajalo, da je predmet koncentracije prevzem podjetja SGP Pomgrad, ki naj bi se izvršil z odkupom preostalih delnic podjetja SGP Pomgrad s strani njegovih delničarjev, podjetij IMO-REAL, IMO-RENT, 3R in Jožefa Horvata. Na ta način naj bi se dosegla takšna struktura lastništva in kontrole v podjetju SGP Pomgrad, da bi kot njegovi edini delničarji ostali le še podjetje IMO-REAL, podjetji IMO-RENT in 3R ter Jožef Horvat, in morda podjetje KRAŠKI ZIDAR d.d. – v stečaju, in sicer v enakih razmerjih kot pred koncentracijo.
3. Za namen konsolidacije lastništva je bila dne 21. 4. 2016 objavljena javna ponudba za odkup delnic podjetja SGP Pomgrad. Prevzemna ponudba se je nanašala na 350.209 od skupno 817.679 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic z glasovalno pravico, ki so bile izdane v nematerializirani obliki in vpisane v centralnem registru vrednostnih papirjev, z oznako SMSG, katerih imetniki niso prevzemniki. Iz Obvestila o izidu prevzemne ponudbe za odkup delnic družbe SGP Pomgrad je razvidno, da je v času trajanja prevzemne ponudbe, to je od vključno 21. 4. 2016 do vključno 31. 5. 2016, ponudbo sprejelo 36 akceptantov, ki so bili skupaj imetniki 295.002 delnic podjetja SGP Pomgrad, kar predstavlja 36,08 % vseh izdanih delnic ciljnega podjetja. V tej kvoti je upoštevan tudi sprejem prevzemne ponudbe s strani podjetja Kraški Zidar d.d. – v stečaju (147.675 delnic). Iz navedenega izhaja, da so po končani transakciji zgoraj navedena podjetja postala lastniki 762.472 delnic podjetja SGP Pomgrad, kar predstavlja 93,2 % vseh izdanih delnic podjetja SGP Pomgrad.
4. Podjetja, ki so priglasila koncentracijo, so v priglasitvi navedla, da s pridobitvijo dodatnih poslovnih deležev podjetja SGP Pomgrad s strani podjetij IMO-REAL, IMO-RENT in 3R ter Jožefa Horvata ne bo prišlo do trajne spremembe kontrole nad prevzetim podjetjem SGP Pomgrad, saj je slednje že pod kontrolo navedenih podjetij in da pomeni zato priglašena koncentracija le transakcijo znotraj zaokrožene ekonomske celote<sup>2</sup>. Vendar je Agencija po preučitvi pridobljenih podatkov iz priglasitve, kot tudi na podlagi drugih razpoložljivih podatkov, ugotovila, da je po odločbi Agencije z dne 3. 2. 2014 in že pred javno ponudbo z dne 21. 4. 2016 prišlo do sprememb v načinu sprejemanja odločitev v podjetju IMO-REAL in s tem do spremembe kakovosti kontrole v navedenem podjetju ter posledično tudi v podjetju SGP Pomgrad, zato je zahtevala ustrezno dopolnitev priglasitve priglašene koncentracije<sup>3</sup>.
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 natančneje določa na podlagi šestega odstavka 43. člena ZPOmK-1 sprejeta Uredba o vsebini obrazca za priglasitev koncentracije podjetij<sup>4</sup> (v nadaljevanju: Uredba). Priglasitelj je dne 31. 5. 2016, 5. 7. 2016, 6. 7. 2016, 11. 7. 2016 in 12. 7. 2016 priglasitev koncentracije dopolnil, s čimer je priglasitev postala popolna.<sup>5</sup>
6. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah<sup>6</sup> (v nadaljevanju: ZUT) je priglasitelj dne 19. 4. 2016 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Agencija je dne 3. 2. 2014 izdala odločbo št. 3061-10/2013-13, v kateri je presojala koncentracijo pridobitve kontrole podjetij Splošno gradbeno podjetje Pomgrad Murska Sobota d.d., SGP Pomgrad – gradbeni materiali, splošno gradbeno podjetje d.o.o. in SGP Pomgrad – nepremičnine, gradnja nepremičnin d.o.o., nad podjetjem Komunika, družba za oglaševanje in komuniciranje, d.o.o.

<sup>3</sup> Dokument št. 3061-10/2016-3 z dne 16. 5. 2016.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

<sup>5</sup> Dokument št. 3061-10/2016-4, 3061-10/2016-6, 3061-10/2016-9, 3061-10/2016-12 in 3061-10/2016-13.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 106/10-UPB5 in 14/15.

<sup>7</sup> Dokument št. 3061-10/2016-1, priloga 6.

7. Fizična oseba Stane Polanič neposredno obvladuje podjetje IMO-RENT preko lastništva celotnega poslovnega deleža v navedenem podjetju, posredno preko tega podjetja in ob upoštevanju dodatnega 15 % lastniškega deleža, ki ga ima sam v podjetju IMO-REAL, pa obvladuje tudi slednje<sup>8</sup>. Lastniških deležev v drugih podjetjih nima<sup>9</sup>.
8. Glavna dejavnost podjetja IMO-REAL je trgovanje z lastnimi nepremičninami. Poleg navedenega se navedeno podjetje ukvarja tudi z upravljanjem poslovnih zgradb, vodenjem nepremičninskih investicij za zunanje investitorje, strokovnim nadzorom pri izgradnji nepremičnin ter posredništvom pri prodaji in oddajanju nepremičnin.<sup>10</sup> Podjetja in osebe, ki imajo poslovne deleže v podjetju IMO-REAL, so Stane Polanič (15 %), podjetje IMO-RENT, katerega 100 % lastnik je Stane Polanič (35 %), Jožef Horvat (25 %), Anton Ravnič (24,5715 %) in podjetje 3R (0,4285 %). Podjetje IMO-REAL ima lastniške deleže v sledečih podjetjih: INTERING HOLDING, svetovanje, d.o.o. (100 %), URBANI CENTER MS investicije in posredovanje d.o.o. (100 %), IMO-AGENT zavarovalno posredovanje d.o.o. (60 %), Proinvest d.o.o., Podgorica, Črna Gora (50 %) SGP Pomgrad (47,99 %), PANVITA EKOTEH, proizvodnja energije in storitve d.o.o. (30,24 %), HPV Hungary Kft., Budimpešta, Madžarska (20 %), Benczur 47 Kft., Budimpešta, Madžarska (20 %), Istenhegyi 18 Kft., Budimpešta, Madžarska (20 %), MIVKA RESORT, investicije in turizem d.o.o. (19,71 %), URBANI CENTER, izvajanje nepremičninskih projektov d.o.o. (16,67 %).
9. Podjetje IMO-RENT je finančna družba, ki glavnino svojega prometa ustvari s finančnimi prihodki. Slednji se nanašajo na udeležbo v različnih podjetjih doma in v tujini. Kot že navedeno, je lastnik podjetja IMO-RENT Stane Polanič. Podjetje IMO-RENT ima lastniške deleže v naslednjih podjetjih: KAPELA NEPREMIČIMINE d.o.o. (100 %), PANVITA, Vinska klet Marof d.o.o. (92,06 %), INTERING Inženiring in konsalting d.o.o. (50 %), IMO-REAL (35 %), SGP Pomgrad (3,98 %), Ekomedika d.o.o., Podgorica, Črna Gora (100 %), HPV Hungary Kft., Budimpešta, Madžarska (31,40 %), Benczur 47 Kft., Budimpešta, Madžarska (31,40 %), Istenhegyi 18 Kft., Budimpešta, Madžarska (31,40 %).
10. Podjetje SGP Pomgrad je obvladujoče podjetje poslovne skupine Pomgrad. To je skupina lastniško povezanih podjetij, ki se ukvarjajo z gradnjo vseh vrst objektov visoke in nizke gradnje, pri čemer izvajajo vse faze gradbenega inženiringa od nakupa zemljišča in projektiranja do gradnje.<sup>11</sup> Lastniška struktura podjetja SGP Pomgrad je bila na dan priglasitve koncentracije sledeča: največji kapitalski delež je imelo podjetje IMO-REAL (47,99 %), sledita podjetji KRAŠKI ZIDAR d.d. - v stečaju (18,06 %) in DVERI d.o.o. (15,15 %), podjetje IMO-RENT (3,98 %), Jožef Horvat (2,70 %) in podjetje 3R (2,51 %) ter podjetji LIPA- INVEST, Murska Sobota d.o.o. (0,81 %) in LAFARGE CEMENT d.d. (0,80 %). Lastništvo preostalih delnic, ki predstavljajo skupno 8 % kapitalskega deleža, pa je razpršeno med druge fizične osebe.
11. Podjetje SGP Pomgrad, kot gospodujoče podjetje skupine, izvaja neposredno kontrolo v podjetjih SGP POMGRAD - GEOTEHNIKA IN NIZKE GRADNJE, d.o.o. (100 % lastniški delež), POMGRAD - VODNOGOSPODARSKO PODJETJE d.d. (59,09 % lastniški delež), MIVKA RESORT, investicije in turizem d.o.o. (80,29 % lastniški delež), POMGRAD - CESTNO PODJETJE, družba za vzdrževanje in gradnjo cest d.d. (76,33 % lastniški delež), POMGRAD - TOVARNA ASFALTA POMURJE d.o.o. (51 % lastniški delež), POMGRAD Holding d.o.o. (100 % lastniški delež), POMGRAD - GRADBENI MATERIALI d.o.o. (100 % lastniški delež), POMGRAD - NEPREMIČNINE, gradnja nepremičnin d.o.o. (100 % lastniški delež), GZL GEOPROJEKT podjetje za geotehnična dela, d.d., Ljubljana - v likvidaciji (100 % lastniški

<sup>8</sup> Koncentracija lahko nastane pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem tudi kadar ena ali več fizičnih oseb, ki že obvladuje najmanj eno podjetje pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij.

<sup>9</sup> Dokument št. 3061-10/2016-6, točka 2.

<sup>10</sup> Vir: <http://www.imo-real.si/>.

<sup>11</sup> Vir: <http://www.sgp-pomgrad.si/>.

delež). Preko 100 % lastniškega deleža v podjetjih POMGRAD – NEPREMIČNINE, gradnja nepremičnin d.o.o. in POMGRAD – GRADBENI MATERIALI d.o.o., izvaja kontrolo v podjetju KOMUNIKA gostinstvo in poslovne storitve d.o.o., v katerem ima 100 % lastniški delež (50 % neposredno, 16,25 in 33,75 % posredno) in preko lastniškega deleža, ki ga ima v podjetju POMGRAD - VODNOGOSPODARSKO PODJETJE d.d. (59,09 %), izvaja tudi kontrolo v podjetju DOBEL, investicije, d.o.o., v katerem ima 62,16 % lastniški delež (46,62 % neposredno in 15,56 % posredno). Poleg navedenega ima ciljno podjetje tudi 50 % lastniški delež v podjetju URBANI CENTER, izvajanje nepremičninskih projektov d.o.o.

12. Priglasitelj je kot gospodarsko utemeljitev koncentracije navedel konsolidacijo lastništva. Z dosegom slednjega bo omogočeno boljše upravljanje skupine Pomgrad, prenos znanja ter kadrovskih referenc. Čez čas se pričakujejo tudi ekonomski učinki, kot je celovito zniževanje stroškov, doseganje boljših prodajnih pogojev pri glavnih kategorijah stroškov (plin, elektrika, gorivo) ter lažji prodor na tuje trge.

## II. PODREJENOST ZPOMK-1

### A Koncentracija

13. 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.
14. 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.
15. Izključna kontrola obstaja, če lahko samo eno podjetje izvaja odločilni vpliv nad drugim podjetjem, pri čemer je treba ločiti dve vrsti izključne kontrole (i) pozitivna izključna kontrola, ki jo ima podjetje v primeru, če lahko samostojno sprejema strateške poslovne odločitve<sup>12</sup> drugega podjetja in (ii) negativna izključna kontrola, ki jo ima podjetje, ki lahko da veto na strateške odločitve v podjetju, vendar pa to podjetje samo po sebi nima možnosti samostojno sprejemati takšnih odločitev<sup>13</sup>. Takšno podjetje lahko prepreči sprejetje strateških poslovnih odločitev v drugem podjetju, zato tako podjetje pridobi odločilen vpliv in s tem (negativno) kontrolo nad drugim podjetjem.
16. Koncentracija lahko nastane tudi na podlagi spremembe v kakovosti kontrole nad določenim podjetjem. Do takšne spremembe kakovosti kontrole, ki ima za posledico koncentracijo, lahko pride npr. v primeru spremembe ob prehodu s skupne kontrole več družbenikov v izključno s strani zgolj enega družbenika. Zmanjšanje števila družbenikov s

<sup>12</sup> Odločitve, bistvene za strateško gospodarsko ravnanje podjetja, vključujejo odločitve o vprašanih, kot so finančni načrt, poslovni načrt, glavne investicije ali imenovanje višjega vodstva in presegajo odločitve, ki so običajne za zaščito pravic manjšinskih delničarjev (npr. odločitve o bistvu skupnega podjetja, kot so na primer spremembe statuta, povečanje ali zmanjšanje kapitala ali likvidacija).

<sup>13</sup> Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij, 2008/C 95/01, odstavek 54.

kontrolno pomeni spremembo kakovosti kontrole in tako velja za koncentracijo, če izstop enega ali več kontrolnih družbenikov pripelje do spremembe skupne v izključno kontrolo. To pa zato, ker se samostojno izvajani odločilni vpliv znatno razlikuje od skupno izvajanega odločilnega vpliva, saj morajo pri slednjem družbeniki s skupno kontrolo upoštevati morebitne drugačne interese druge udeležene stranke ali strank, pri čemer jim tega ni treba pri izključni kontroli<sup>14</sup>.

17. Do spremembe družbene pogodbe dne 20. 3. 2015 so družbeniki podjetja IMO-REAL, in sicer so to bili Stane Polanič, Jožef Horvat in Anton Ravnič ter podjetje 3R<sup>15</sup>, glede na določilo 6. člena takrat veljavne družbene pogodbe podjetja IMO-REAL, poslovne odločitve v podjetju IMO-REAL lahko sprejemali zgolj s soglasjem vseh družbenikov, kar pomeni, da so izvajali skupno kontrolo nad navedenim podjetjem.
18. Z odločbo Agencije z dne 3. 2. 2014 je bilo tudi ugotovljeno, da je podjetje IMO-REAL s svojim lastniškim deležem v višini 47,99 % izvajalo kontrolo na dejanski podlagi nad podjetjem SGP Pomgrad. Iz navedenega izhaja, da so Stane Polanič, Jožef Horvat, Anton Ravnič in podjetje 3R, ki so izvajali skupno kontrolo nad podjetjem IMO-REAL, posredno preko podjetja IMO-REAL izvajali tudi skupno kontrolo nad podjetjem SGP Pomgrad.
19. Kot že navedeno zgoraj, so družbeniki podjetja IMO-REAL dne 20. 3. 2015 sprejeli novo družbeno pogodbo<sup>16</sup>, ki v 6. odstavku določa, da se strateške poslovne odločitve v podjetju IMO-REAL ne sprejemajo več s soglasjem vseh družbenikov, kot do tedaj, ampak z navadno večino glasov družbenikov. Hkrati je Agencija ugotovila, da družbeniki podjetja IMO-REAL niso sprejeli nobenega dogovora ali sporazuma, ki bi določal drugačen način izvajanja kontrole nad podjetjem IMO-REAL, kot izhaja iz družbene pogodbe.<sup>17</sup>
20. Agencija ugotavlja, da ima največji poslovni delež v podjetju IMO-REAL Stane Polanič, in sicer 50 % poslovni delež (35 % posredno preko podjetja IMO-RENT, ki je v njegovi 100 % lasti in 15 % neposredno on sam)<sup>18</sup>. Glede na to, da je za sprejem strateških odločitev v podjetju IMO-REAL, po spremembi družbene pogodbe dne 20. 3. 2015, potrebna navadna večina glasov, pomeni, da ima Stane Polanič na podlagi svojega lastniškega deleža v podjetju IMO-REAL možnost blokiranja sprejema strateških poslovnih odločitev (ne more pa sam sprejemati teh odločitev) in s tem možnost izvajanja negativne izključne kontrole nad slednjim.
21. Podjetje IMO-REAL, nad katerim izvaja kontrolo Stane Polanič je s 47,99 % lastniškim deležem hkrati tudi največji posamični lastnik podjetja SGP Pomgrad. Poleg tega ima v podjetju SGP Pomgrad 3,98 % kapitalski delež podjetje IMO-RENT, ki ga tudi obvladuje Stane Polanič. Agencija je v nadaljevanju ugotavljala, ali Stane Polanič preko podjetja IMO-REAL in preko podjetja IMO-RENT (skupni lastniški delež 51,97 %) izvaja kontrolo v podjetju SGP Pomgrad. V ta namen je pregledala veljavni statut podjetja SGP Pomgrad z dne 7. 7. 2014<sup>19</sup> in pri tem ugotovila, da je za sprejem strateških poslovnih odločitev potrebna večina oddanih glasov na skupščini.<sup>20</sup> Glede na navedeno Agencija ugotavlja, da lastniški delež v višini 51,97 % omogoča fizični osebi Stanetu Polaniču izvajanje izključne kontrole v podjetju SGP Pomgrad.

<sup>14</sup> Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij, 2008/C 95/01, odstavek 89.

<sup>15</sup> Podjetje 3R je vstopilo v lastništvo podjetja IMO-REAL dne 14. 10. 2014 (Dokument št. 3061-10/2016-4, priloga 15).

<sup>16</sup> Vir: Ajpes: čistopis pogodbe o družbi z omejeno odgovornostjo za podjetje IMO-REAL z dne 20. 3. 2015.

<sup>17</sup> Dokument št. 3061-10/2016-4, stran 1, točka 3.

<sup>18</sup> Lastniki preostalih poslovnih deležev so: Jožef Horvat (25 %), Anton Ravnič (24,5715 %) in podjetje 3R (0,4285 %).

<sup>19</sup> Dokument št. 3061-10/2016-4, priloga št. 18.

<sup>20</sup> »Prečiščeno besedilo statuta delniške družbe Splošno gradbeno podjetje Pomgrad Murska Sobota« z dne 7. 7. 2014, 15. odstavek (Dokument št. 3061-10/2016-4, priloga 18).

22. Spremembo kontrole nad podjetjem v smislu koncentracije pomeni tudi sprememba kakovosti kontrole oziroma narave kontrole podjetja (ali podjetij), ki je že pred koncentracijo izvrševalo neko obliko odločilnega vpliva. Fizična oseba Stane Polanič je skupaj s fizičnima osebama Jožefom Horvatom in Antonom Ravničem ter s podjetjem 3R<sup>21</sup> že pred obravnavano koncentracijo v podjetju IMO-REAL in posredno tudi v podjetju SGP Pomgrad izvajala (skupno) kontrolo. Torej pred obravnavano koncentracijo je bila oseba Stane Polanič pri izvajanju kontrole nad podjetji IMO-REAL in SGP Pomgrad omejena s pravicami ostalih družbenikov podjetja IMO-REAL. S predmetno koncentracijo gre za spremembo iz skupne kontrole v podjetju IMO-REAL in posledično v podjetju SGP Pomgrad v izključno kontrolo s strani Staneta Polaniča.
23. 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 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.
24. 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**

25. 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 udeleženi 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.
26. Iz predloženih finančnih podatkov izhaja, da je prevzeto podjetje SGP Pomgrad v letu 2014 na trgu Republike Slovenije ustvarilo 89.929.681 EUR<sup>22</sup>, v letu 2015 pa 91.587.429 EUR<sup>23</sup> prometa. Navedeno pomeni, da je v primeru presoje zadevne koncentracije 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.
27. Podrejenost koncentracije določbam ZPOMK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru predmetne koncentracije sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je zadevna koncentracija podrejena določbam ZPOMK-1.

#### **C Pristojnost Agencije**

28. 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

<sup>21</sup> Podjetje 3R je vstopilo v lastništvo podjetja IMO-REAL dne 14. 10. 2014 (Dokument št. 3061-10/2016-4, priloga 15).

<sup>22</sup> Dokument št. 3061-10/2016-12, priloga 32.

<sup>23</sup> Dokument št. 3061-10/2016-9, priloga 28.

nima razsežnosti EU.<sup>24</sup>

29. 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.
30. Agencija ugotavlja, da priglašena koncentracija po nobenem izmed kriterijev Uredbe o združitvi ES nima razsežnosti EU. Kumulativni prihodki v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini so znašali po podatkih za leto 2014 152.455.937 EUR<sup>25</sup>, v letu 2015 pa 155.712.596<sup>26</sup>. Agencija ugotavlja, da v koncentraciji udeležena podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini na svetovnem trgu v poslovnem letu 2014 niso ustvarila letnega prometa, ki bi presegel 5.000 mio EUR (točka a. drugega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah) in tudi ne prometa, ki bi presegel 2.500 mio EUR (točka a. tretjega odstavka 1. člena Uredbe o združitvi ES). Glede na to, da morajo biti pogoji 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.

### III. SKLADNOST KONCENTRACIJE S PRAVILI KONKURENCE

#### A Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg

31. 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, zamenljivosti ponudbe, potencialne konkurence ter morebitnih ovir za vstop na trg.
32. Priglasitelj je navedel, da v koncentraciji udeležena podjetja ne opravljajo enake dejavnosti, zato si medsebojno ne konkurirajo. Podjetje SGP Pomgrad opravlja dejavnost gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, gradnje cest, gradnje železnic in podzemnih železnic, gradnje mostov in predorov, gradnje objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline. Podjetje IMO-REAL je dejavno na področju trgovanja z lastnimi nepremičninami in dajanja lastnih nepremičnin v najem, medtem ko podjetje IMO-RENT glavnino svojih

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Dokument št. 3061-10/2016-12, priloga 33.

<sup>26</sup> Dokument št. 3061-10/2016-6, priloga 24.

prihodkov ustvari s finančnimi prihodki od udeležbe v različnih podjetjih doma in v tujini, pri čemer priglasitelj navaja, da navedeni podjetji izkazujejo zelo nizko aktivnost pri opravljanju svoje dejavnosti. Izjema je podjetje IMO-REAL v letu 2015, ko je bil zgrajen in končnemu kupcu [REDACTED] prodan objekt, pri čemer je podjetje SGP Pomgrad po pogodbi izvršilo gradnjo na zemljišču, ki je bilo v lasti podjetja IMO-REAL, ki je celotno nepremičnino prodalo navedenemu kupcu.<sup>27</sup>

33. Priglasitelj je navedel, da se s priglašeno koncentracijo vrsta dejavnosti, ki jih podjetje SGP Pomgrad opravlja, način opravljanja dejavnosti, upoštevni trg ter druge okoliščine opravljanja dejavnosti ne spreminjajo. Iz priglasitve izhaja, da se koncentracija nanaša na gradbeni in nepremičninski trg. Podjetje SGP Pomgrad je s povezanimi podjetji POMGRAD - GRADBENI MATERIALI d.o.o., POMGRAD - TOVARNA ASFALTA POMURJE d.o.o., SGP POMGRAD - GEOTEHNIKA IN NIZKE GRADNJE, d.o.o., POMGRAD - VODNOGOSPODARSKO PODJETJE d.d., MIVKA RESORT, investicije in turizem d.o.o. POMGRAD - CESTNO PODJETJE, družba za vzdrževanje in gradnjo cest d.d., POMGRAD - ARMIRANO BETONSKI IZDELKI IN GRADNJE, d.o.o.<sup>28</sup> dejavno na gradbenem trgu in preko povezanih podjetij POMGRAD - NEPREMIČNINE, gradnja nepremičnin d.o.o. in DOBEL, investicije, d.o.o. tudi na nepremičninskem trgu, medtem ko sta podjetji IMO-REAL ter v zanemarljivem obsegu podjetje IMO-RENT dejavni na nepremičninskem trgu, vendar ne opravljata istih dejavnosti, kot prevzeto podjetje.
34. S predmetno koncentracijo, kot že navedeno, je prišlo do spremembe skupne kontrole Staneta Polaniča, Jožefa Horvata, Antona Ravniča in podjetja 3R v izključno kontrolo Staneta Polaniča nad podjetji IMO-REAL in SGP Pomgrad. Opisana sprememba vrste kontrole iz skupne v izključno ne bo na noben način spremenila strukture potencialno upoštevni trgov po izvedbi predmetne koncentracije. Tudi izkušnje Evropske komisije so pokazale, da lahko prehod iz skupne v izključno kontrolo le izjemoma zahteva podrobnejšo preiskavo (odstranitev pritiskov zaradi potencialno različnih interesov različnih večinskih delničarjev in posledično utrditev strateškega položaja na trgu, če pristojni organi niso presojali pridobitve skupne kontrole, ipd). Ne glede na navedeno pa je Agencija v nadaljevanju prikazala strukturo gradbenega in nepremičninskega trga v RS in položaj v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji.

## **B Upoštevni geografski trg**

35. Upoštevni geografski trg obsega območje, kjer si konkurenti na upoštevni proizvodni oziroma storitveni trgu medsebojno konkurirajo pri prodaji in nakupu proizvodov in storitev, na katerem so pogoji konkurence dovolj homogeni in ga je mogoče oddeliti od sosednjih območij zato, ker so pogoji konkurence na teh območjih bistveno drugačni. Dejavniki, ki so ključni pri presoji upoštevni trga, so različne pravne zahteve, standardi, davčna bremena, transportni stroški, cenovne razlike med različnimi deli trga, tržne navade ipd.
36. Kot upoštevni geografski trg za opredeljene storitve v poglavju upoštevni proizvodni trg je priglasitelj opredelil nacionalni trg, kar Agencija sprejema.

<sup>27</sup> Dokument št. 3061-10/2016-4.

<sup>28</sup> Navedeno podjetje je bilo dne 6. 5. 2016 izbrisano iz sodnega registra, zaradi pripojitve podjetju SGP POMGRAD, ki je bilo tudi njegov izključni lastnik (dokument št. 3061-10/2016-12, točka 1).



## C Presoja koncentracije

37. Celotni obseg gradbenega trga v letu 2014 v RS je priglasiatelj ocenil na 1,95 mrd EUR, nepremičninski trg (stavbe in stanovanjske gradnje) pa na 900 mio EUR. Kot izhaja iz priglasiatve, znaša tržni delež skupine Pomgrad na celotnem gradbenem trgu v tem letu približno 7,7 %, na nepremičninskem trgu pa 0,24 %. Podjetje IMO-REAL je v letu 2014 po oceni priglasiatelja doseglo na nepremičninskem trgu 0,22 % tržni delež, tržni delež podjetja IMO-RENT pa je bil zanemarljiv in je znašal 0,02 %. Iz posredovanih podatkov priglasiatelja za leti 2015 in 2016 je viden upad vrednostnega obsega gradbenega in nepremičninskega trga (gradbeni trg: 1,6 mrd EUR leta 2015, 1,3 mrd EUR leta 2016; nepremičninski trg: 750 mio EUR leta 2015, 580 mio EUR leta 2016). Priglasiatelj je navedel, da se v letu 2017 pričakuje povečanje vrednosti obsega gradbenega trga na cca 1,7 mrd EUR, in sicer kot posledica izgradnje drugega tira, ter da naj bi se le-ta v letih 2019 - 2020 povzpел na okoli 2 mrd EUR.<sup>29</sup>
38. Glede na relativno nizke tržne deleže in glede na to, da gre v predmetni koncentraciji samo za spremembo iz skupne kontrole, v kateri je oseba Stane Polanič v okviru skupne kontrole že prej imela odločilen vpliv na podjetji IMO-REAL in SGP Pomgrad, v izključno kontrolo osebe Staneta Polaniča nad podjetji IMO-REAL in SGP Pomgrad, predmetna koncentracija ne bo vplivala na učinkovito konkurenco na upoštevanih trgih gradbenih in drugih nepremičninskih storitev. Ob upoštevanju števila in tržnih deležev konkurentov v koncentraciji udeleženih podjetij ter glede na to, da predmetna koncentracija ne bo povzročila sprememb v strukturi tržnih deležev, ni izkazan resen sum, da bo obravnavana koncentracija bistveno vplivala na učinkovito konkurenco na trgu Republike Slovenije.
39. Na podlagi posredovanih podatkov priglasiatelja koncentracije in ob upoštevanju drugih razpoložljivih podatkov Agencija zaključuje, da zadevna koncentracija pridobitve izključne kontrole Staneta Polaniča nad podjetjem IMO-REAL in posredno tudi nad podjetjem SGP Pomgrad ne bo povzročila bistvenega omejevanja učinkovite konkurence na ozemlju Republike Slovenije ali njegovem znatnem delu, zlasti kot posledice ustvarjanja ali krepitve prevladujočega položaja.

## IV. ZAKLJUČEK

40. Ob upoštevanju razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da v zvezi z obravnavano koncentracijo ni izkazan resen sum o neskladnosti koncentracije s pravili konkurence, zato je odločeno, kot izhaja iz izreka te odločbe.

## V. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

41. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku<sup>30</sup> 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.

<sup>29</sup> Dokument št. 3061-10/2016-4, točka 6.2.1.2. in priloga 10.

<sup>30</sup> Ur. l. RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13.

## 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:  
Andreja Engelman



Andrej Matvoz  
predsednik senata



### Vročiti:

- Stane Polanič, Črtomirova ulica 11, Černelavci, 9000 Murska Sobota - osebno po ZUP; po pooblaščenju: Odvetniška pisarna Janežič & Jarkovič d.o.o., Tavčarjeva ulica 8, 1000 Ljubljana.

### Objaviti:

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

### Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.