



**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: 3061-2/2018-8

Datum: 14. 3. 2018

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 ter ob sodelovanju Francija Pušenjaka in Andreja Praha kot članov senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij KD AVF 1 namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Luka Podlogar, in ki ga po pooblastilu zastopa odvetnica Dunja Jandl, Odvetniška pisarna CMS Reich-Rohrwig Hainz, Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KD AVF 1), in VB-NEPREMIČNINE podjetje za promet z nepremičninami, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Iztok Polanič (v nadaljevanju: VB-NEPREMIČNINE), na zahtevo, na nejavni seji dne 14. 3. 2018 naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij KD AVF 1 namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, in VB-NEPREMIČNINE podjetje za promet z nepremičninami, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, 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 17. 1. 2018 prejela priglasitev koncentracije podjetij KD AVF 1 in VB-NEPREMIČNINE. Koncentracijo je priglasilo podjetje KD AVF 1 (v nadaljevanju tudi: priglasitelj).
2. Predmet koncentracije je pridobitev 100 % poslovnega deleža podjetja VB-NEPREMIČNINE, ki ga bo priglasitelj pridobil ob izpolnitvi vseh odločnih pogojev iz Pogodbe o nakupu poslovnih deležev z dne 18. 12. 2017 (v nadaljevanju: Pogodba)². Navedeno Pogodbo sta sklenili podjetji IMO-REAL d.o.o., Ulica Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota (v nadaljevanju: IMO-REAL) in VB REAL ESTATE SERVICES GmbH, Peregringasse 2, 1090 Viena, Austria (v nadaljevanju: VB REAL ESTATE), kot prodajalca

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 Dokument št. 3061-2/2018-1, priloga št. 11.

ter podjetje KD AVF 1, kot kupec. Na ta način bo priglasitelj pridobil izključno kontrolo nad podjetjem VB-NEPREMIČNINE.

3. Okvirna vrednost transakcije znaša [REDACTED]³, rok za njeno izvršitev je 31. 3. 2018 (slednji se lahko izjemoma, če Agencija do dne 25. 3. 2018 še ne bi izdala soglasja h koncentraciji, podaljša do dne 15. 4. 2018)⁴.
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 podjetij⁵ (v nadaljevanju: Uredba). Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj na poziv Agencije dne 20. 2. 2018 ustrezno dopolnil, s čimer je priglasitev postala popolna.⁶
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁷ (v nadaljevanju: ZUT) je priglasitelj dne 27. 12. 2017 plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR⁸.
6. Podjetje KD AVF 1 je specializirana namenska družba, ki je bila ustanovljena dne 31. 7. 2017. Glavna dejavnost priglasitelja bo nadzor nad upravljanjem prevzetega podjetja in nadaljnja oddaja poslovnih prostorov v Tivoli Centru. Njegov izključni lastnik je podjetje KD AVF, d.o.o., katerega edini družbenik je specialni investicijski sklad KD Adriatic Value Fund. Upravljavec navedenega sklada je podjetje KD Skladi, d.o.o. (v nadaljevanju: KD Skladi). Kontrolo nad slednjim ima podjetje ADRIATIC SLOVENICA d.d. (v nadaljevanju: ADRIATIC SLOVENICA), katerega gospodujoče podjetje je podjetje KD Group d.d. (v nadaljevanju: KD Group). Lastništvo podjetja KD Group je razpršeno (na dan 31. 12. 2016 med skupno 12.695 delničarjev⁹), pri čemer je njegov največji delničar podjetje KD d.d. (78,49 %).
7. Podjetje KD Group¹⁰ je matično podjetje Skupine KD Group. Slednja spada med večje poslovne skupine v Sloveniji. Skupina KD Group je dejavna na področjih zavarovalništva, finančnih storitev ter upravljanja premoženja in nepremičninskih naložb. Poleg podjetja KD Group, spadajo v navedeno skupino tudi njegova odvisna podjetja s hčerinskimi podjetji. Od teh podjetij so na območju Republike Slovenije dejavna podjetja KD Kvart, d.o.o. (v nadaljevanju: KD Kvart)¹¹, ADRIATIC SLOVENICA¹², DRI Naložbe, d.o.o. (v nadaljevanju: DRI Naložbe)¹³, KD Kapital d.o.o.¹⁴ in ŠUMIJEV KVART, d.o.o.¹⁵ V slednjih ima podjetje KD Group, kot njihov izključni lastnik, neposredno kontrolo. Preko svojega odvisnega podjetja KD Kvart, podjetje KD Group izvaja posredno kontrolo v podjetjih Projektor d.o.o.¹⁶,

³ Dokument št. 3061-2/2018-1, tč. 2.2. (c) in 2.4.

⁴ Dokument št. 3061-2/2018-1, tč. 2.2. (e).

⁵ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

⁶ Dokument št. 3061-2/2018-6.

⁷ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5 in 14/15.

⁸ Dokument št. 3061-32/2017-1, priloga št. 4.

⁹ Dokument št. 3061-32/2017-1, priloga št. 8.

¹⁰ Podjetje je dejavno na področju zagotavljanja različnih finančnih storitev.

¹¹ Podjetje opravlja dejavnost gospodarjenja z nepremičninami in vodenja investicijskega inženiringa.

¹² Podjetje je dejavno na področju zavarovalništva, pri čemer trži predvsem premoženjska, življenjska, pokojninska in zdravstvena zavarovanja.

¹³ Podjetje je lastnik večjega števila naložbenih nepremičnin.

¹⁴ Podjetje je dejavno na področju zagotavljanja različnih finančnih storitev.

¹⁵ Kot lastnik večjega števila zemljiških parcel na območju nekdanje tovarne bombonov Šumi, skrbi za razvoj stanovanjsko-poslovnega kompleksa na Slovenski ulici v središču Ljubljane.

¹⁶ Podjetje se ukvarja z upravljanjem in vodenjem investicij v nepremičnino Maribox, ki vključuje zlasti kinodvorane, garažno hišo in zunanje površine.

GRADNJE INŽENIRING d.o.o.¹⁷ in AGENT d.o.o. Izola¹⁸. Prav tako ima posredno kontrolo v podjetjih PROSPERA d.o.o.¹⁹, VIZ d.o.o.²⁰, ZDRAVJE AS d.o.o.²¹, KD IT d.o.o.²² in KD Skladi²³, katerih 100 % lastnik je njegovo odvisno podjetje ADRIATIC SLOVENICA.

8. Podjetje VB-NEPREMIČNINE se kot lastnik poslovne zgradbe Tivoli Center na Bleiweisovi cesti v Ljubljani, ukvarja z oddajanjem poslovnih prostorov v tej zgradbi. Lastnika podjetja VB-NEPREMIČNINE sta podjetji IMO-REAL (60 %) in VB REAL ESTATE (40 %). Ciljno podjetje nima odvisnih podjetij.
9. Za priglasitelja je nakup podjetja VB-NEPREMIČNINE ekonomsko upravičena naložba, [REDACTED]
[REDACTED]. Kot navaja priglasitelj je koncentracija gospodarsko utemeljena tudi za prevzeto podjetje, [REDACTED]
[REDACTED].

II. PODREJENOST ZPOMK-1

A. Koncentracija

10. 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.
11. 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.
12. V obravnavanem primeru je koncentracija nastala dne 18. 12. 2017 s sklenitvijo Pogodbe, na podlagi katere bo podjetje KD AVF 1 pridobilo 100 % poslovni delež podjetja VB-NEPREMIČNINE in s tem neposredno kontrolo nad tem podjetjem.
13. 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 z nakupom vrednostnih

¹⁷ Podjetje se ukvarja z razvojem nepremičninskih projektov.

¹⁸ Podjetje izvaja dejavnost zavarovalnega zastopništva.

¹⁹ Podjetje se ukvarja z izterjavo dolgov, odkupom terjatev in svetovanjem na področju insolvenčnega prava.

²⁰ Podjetje opravlja dejavnost zavarovalnega zastopništva. V okviru blagovne znamke WIZ strankam nudi, da preko spleta sklenejo zavarovanje pri zavarovalnici Adriatic Slovenica.

²¹ Podjetje izvaja zdravstveno dejavnost v specialistični ambulanti Zdravje AS v Ljubljani, pri čemer se osredotoča na področja ortopedske in splošne kirurgije, fizioterapije in kardiologije.

²² Podjetje se ukvarja z informacijskimi storitvami (računalniško programiranje, upravljanje računalniških naprav in sistemov, itd.).

²³ Podjetje je dejavno na področju upravljanja investicijskih skladov in premoženja ter naložbenega svetovanja. KD SKLADI v okviru KD Krovnega sklada upravljajo 16 podskladov.

papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij.

14. 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

15. 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.
16. Priglasitelj je glede na to, da v času priglasitve koncentracije še ni razpolagal s popolnimi podatki o ustvarjenem prometu v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij v letu 2017, skladno s stališči Evropske komisije²⁴, primarno posredoval podatke o prometu za leto 2016. Za leto 2017 pa je posredoval samo podatke, ki temeljijo na zanesljivih izračunih.
17. Iz predloženih finančnih podatkov priglasitelja²⁵ izhaja, da je Skupina KD Group v poslovnem letu 2016 na trgu Republike Slovenije ustvarila 358,5 mio EUR prihodkov, promet, ki ga je ustvarilo v tem letu na slovenskem trgu podjetje VB-NEPREMIČNINE, pa je znašal 1.170.261 EUR. Priglasitelj je navedel, da je Skupina KD Group v obdobju od 1. 1. 2017 do 30. 9. 2017 ustvarila na trgu Republike Slovenije 259,9 milijona EUR prihodkov in da so znašali prihodki podjetja VB-NEPREMIČNINE v letu 2017 1.256.703 EUR. Navedeno pomeni, da je 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.
18. 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

19. 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.²⁶

²⁴ Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (2008/C 95/1); v nadaljevanju: Obvestilo Komisije, 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 zaradi znatnih in stalnih sprememb v udeleženem podjetju in še posebej kadar je uprava že potrdila končni osnutek podatkov za zadnje leto).

²⁵ Dokument št. 3061-2/2018-1, tč. 2.5.

²⁶ Glej sodbo Sodišča EU z dne 14. julija 2006 v zadevi Endesa SA proti Komisiji, T-417/05, Zdl. 2006 str. II-2533, točki 99 in 100.

povezanih trgov. Horizontalne koncentracije podjetij je mogoče opredeliti kot koncentracije, v katerih udeležena podjetja poslujejo na istih upoštevni trgih, za vertikalne koncentracije pa štejejo vse tiste koncentracije, v katerih so udeležena podjetja dejavna na različnih stopnjah oskrbne verige.

25. Priglasitelj je navedel, da se ciljno podjetje VB-NEPREMIČNINE ukvarja zgolj z oddajo nepremičnin, in sicer poslovnih prostorov, ki se nahajajo v Tivoli Centru v Ljubljani, medtem ko se Skupina KD Group ukvarja z vrsto dejavnostmi, med katere spada tudi oddaja nepremičnin. Priglasitelj je ugotovil, da se dejavnosti podjetij v skupini priglasitelja in prevzetega podjetja horizontalno prekrivajo samo na področju oddaje nepremičnin ter da dejavnosti podjetij Skupine KD Group in podjetja VB-NEPREMIČNINE niso vertikalno povezane. Priglasitelj je glede na navedeno predlagal, da se kot upoštevni trg v predmetni koncentraciji obravnava trg oddaje nepremičnin na območju Republike Slovenije.

Trg oddaje nepremičnin

26. Agencija ugotavlja, da je Evropska komisija v svoji pretekli praksi trg nepremičninskih storitev delila na: (i) trg razvoja nepremičnin (ii) trg upravljanja nepremičnin (iii) trg oddaje nepremičnin in (iv) trg lastništva nepremičnin.²⁷ Dejavnost oddaje nepremičnin skladno s prakso Evropske komisije obsega oddajo vseh vrst nepremičnin, zlasti stanovanjskih površin, poslovnih prostorov, gostinskih lokalov in industrijskih obratov.²⁸ Komisija je v pretekli praksi nakazala možnost nadaljnje segmentacije trga oddaje nepremičnin na (i) trg oddaje stanovanjskih nepremičnin ter (ii) trg oddaje poslovnih nepremičnin.²⁹ Komisija je dodatno nakazala, da bi bilo trg oddaje poslovnih nepremičnin mogoče deliti glede na namembnost posameznih nepremičnin, in sicer na trg oddaje (i) poslovnih prostorov, (ii) industrijskih objektov in (iii) maloprodajnih nepremičnin, vključno z nakupovalnimi središči.³⁰ Kljub možnosti nadaljnje segmentacije, Komisija ni zavzela dokončnega stališča glede razsežnosti trga oddaje nepremičnin. Agencija v svoji pretekli praksi trga oddaje nepremičnin, zaradi neizkazanega suma glede skladnosti koncentracije s pravili konkurence, ni dokončno opredelila.³¹
27. Priglasitelj meni, da bi lahko v zadevnem primeru trg oddaje nepremičnin obravnavali kot celoto, saj bodo učinki predmetne koncentracije zanemarljivi. Agencija je ugotovila, da sta ciljno podjetje in Skupina KD Group dejavni le na ožjem segmentu trga oddaje nepremičnin, in sicer pri oddaji poslovnih – pisarniških prostorov. Agencija zato meni, da bi lahko v predmetni koncentraciji, ob upoštevanju vidika namembnosti posameznih nepremičnin oz. zamenljivosti povpraševanja, opredelili tudi ožji trg oddaje nepremičnin, in sicer trg oddaje pisarniških prostorov. Agencija upoštevnega storitvenega trga oddaje pisarniških prostorov ni dokončno opredelila, saj zadevna koncentracija ne vzbuja pomislekov glede njene skladnosti s pravili konkurence.
28. V zvezi z upoštevni geografskim trgom je priglasitelj navedel, da geografski trg v zadevnem primeru obsega (najmanj) območje Republike Slovenije. Pri tem je pojasnil, da je Skupina KD Group lastnica nepremičnin, ki jih oddaja na ozemlju celotne Slovenije, zlasti v večjih mestih, kot so [REDACTED]

²⁷ Odločbe Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014; št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/LAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016.

²⁸ Odločba Evropske komisije št. COMP/M.3370 - BNP Paribas/Atis Real International z dne 9. 3. 2004.

²⁹ Odločbe Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014; št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/LAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016.

³⁰ Odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014 in št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/LAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016.

³¹ Odločbi Agencije št. 3061-1/2016-9 - KOMPAS MTS d.d./STANINVEST d.o.o. z dne 14. 3. 2016 in št. 3061-21/2017-9 - Partig m.b./Immorent d.o.o. z dne 10. 10. 2017.

20. 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.
21. Priglasitelj je navedel, da priglašena koncentracija po nobenem izmed kriterijev Uredbe o združitvi ES nima razsežnosti EU. V letu 2016 je Skupina KD Group skupno ustvarila 358,5 mio EUR, prevzeto podjetje pa 1.170.261 EUR prometa. Agencija ugotavlja, da kumulativni prihodki Skupine KD Group in podjetja VB-NEPREMIČNINE znašajo po podatkih za leto 2016 zgolj 359,7 mio EUR. Navedeno pomeni, da v koncentraciji udeležena in z njimi povezana podjetja na svetovnem trgu v poslovnem letu 2016 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 in upoštevni geografski trg

22. 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.
23. 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 upoštevnom 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.
24. 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

[REDACTED]. Za prevzeto podjetje, ki oddaja poslovne - pisarniške prostore samo na območju Ljubljane, pa je priglasitelj navedel, da so številni najemniki podjetja VB-NEPREMIČNINE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Zato priglasitelj meni, da trga oddajanja nepremičnin v določenih primerih niti ni mogoče omejiti le na območje Republike Slovenije.

29. Agencija ugotavlja, da Evropska komisija v svojih predhodnih odločitvah ni dokončno opredelila upoštevnege geografskega trga nepremičninskih trgov.³² Ker Agencija ni dokončno določila upoštevnege storitvenega trga oddaje pisarniških prostorov, tudi dokončna opredelitev upoštevnege geografskega trga ni potrebna, saj ne glede na to, ali bi upoštevni geografski trg opredelili ožje ali širše ne bi bil izkazan sum glede skladnosti obravnavane koncentracije s pravili konkurence.

B Presoja koncentracije

30. 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 krepitve 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 upoštevni trgih, koristi vmesnih in končnih uporabnikov ter glede na tehnični in gospodarski razvoj pod pogojem, da je v korist potrošnikom in ne ovira konkurence.
31. Agencija je ugotovila, da v zadevni koncentraciji prihaja do horizontalnega prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij v RS na ožjem segmentu trga oddaje nepremičnin, in sicer na trgu oddaje pisarniških prostorov. Na tem trgu so dejavna s priglasiteljem povezana podjetja KD Group, DRI Naložbe in ADRIATIC SLOVENICA ter prevzeto podjetje VB-NEPREMIČNINE. Pri tem Agencija ugotavlja, da se podjetje DRI Naložbe in prevzeto podjetje primarno ukvarjata z nepremičninsko dejavnostjo, za podjetji KD Group in ADRIATIC SLOVENICA pa slednja predstavlja zgolj postransko dejavnost, saj se navedeni podjetji primarno ukvarjata s finančnimi storitvami oz. zavarovalništvom.
32. 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 subjekta in škodovalo učinkoviti konkurenci.
33. Agencija je presojo koncentracije izvedla na podlagi podatkov, posredovanih s strani priglasitelja, in na podlagi javno dostopnih podatkov ter drugih razpoložljivih podatkov, ki jih je pridobila tekom postopka.

³² Odločbi Evropske komisije št. COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/CPPIB/CENTRO z dne 6. 5. 2014 i št. COMP/M.8229 - HAMMERSON/IRISH LIFE/ILAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016.

Horizontalna prekrivanja dejavnosti

Trg oddaje pisarniških prostorov

34. Priglasitelj je posredoval podatke o velikosti trga oddaje pisarniških prostorov glede na (i) število sklenjenih najemnih razmerij za pisarniške prostore, (ii) skupno površino oddanih pisarniških površin in (iii) prihodke podjetij iz naslova oddaje lastnih nepremičnin. Pri tem je izhajal iz podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) in Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS).
35. Priglasitelj je navedel, da so podatki o velikosti trga oddaje pisarniških prostorov glede na število aktivnih najemnih razmerij, ki jih objavlja GURS, dostopni samo za leto 2015. V letu 2014 GURS ni objavil poročila o sklenjenih najemnih poslih, prav tako poročilo še ni dostopno za leto 2016. Priglasitelj je zato izhajal iz leta 2015, saj ocenjuje, da kljub temu, da najnovejši podatki še niso na voljo, le-ti ne odstopajo bistveno od statistike preteklih let. Pri tem je pojasnil, da je trg oddaje poslovnih nepremičnin relativno stabilen trg, pri čemer se najemne pogodbe pogosto sklepajo za obdobje več let. Posledično je mogoče pričakovati, da je bila velikost trga tudi v letih 2016 in 2017 podobna, kot v letu 2015. Priglasitelj je glede na navedeno ocenil, da je bilo v obdobju od leta 2015 do 2017 v Republiki Sloveniji letno sklenjenih skupno 10.500 aktivnih najemnih razmerij za pisarniške prostore. Na podlagi internih podatkov o številu sklenjenih najemnih razmerij za pisarniške prostore v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij, je izračunal njihove tržne deleže, kot je razvidno iz Tabele 1.
36. Tabela 1: Tržni deleži (v %) Skupine KD Group in podjetja VB-NEPREMIČNINE na trgu oddaje pisarniških prostorov na območju RS v letih 2015 do 2017, izračunani na podlagi števila aktivnih najemnih razmerij za pisarniške prostore

Leto	Velikost celotnega trga	Skupina KD Group	TD (%)	VB-NEPREM. ³³	TD (%)	TD združ. podjetja (%)
2017	10.500	■	■	■	■	■
2016	10.500	■	■	■	■	■
2015	10.500	■	■	■	■	■

Vir: podatki priglasitelja³⁴

37. Iz Tabele 1 izhaja, da je Skupina KD Group na trgu oddaje pisarniških prostorov na območju RS v letu 2017 glede na število aktivnih najemnih razmerij dosegla ■ %, podjetje VB-NEPREMIČNINE pa ■ % tržni delež in da je tržni delež združenega podjetja v tem letu znašal ■ %.
38. Priglasitelj je posredoval Agenciji tudi podatke o tržnih deležih v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na trgu oddaje pisarniških prostorov, izračunanih glede na površino oddanih pisarniških prostorov. Pri tem je ocenil skupno površino oddanih pisarniških prostorov na območju RS (oz. obseg trga) v obravnavanem obdobju (2015 - 2017) na podlagi podatkov GURS. Glede na to, da so podatki dostopni samo za leto 2015, je vzel to leto kot referenčno leto, saj je ocenil, da se podatka za leto 2016 in 2017 ne bosta bistveno razlikovala.

³³ Priglasitelj je navedel, da je imelo podjetje VB-NEPREMIČNINE v obdobju od leta 2015 do 2017 na trgu RS sklenjenih letno povprečno med ■ in ■ najemnih razmerij za pisarniške prostore. Ne glede na navedeno, pa je bil izračun tržnih deležev upošteval zgornjo mejo letnega povprečja (dokument št. 3061-2/2018-6, tč. 5.4.1, str. 15).

³⁴ Dokument št. 3061-2/2018-6, tč. 5.4.1, str. 13, 15, 17 in 18.

39. Tabela 2: Tržni deleži (v %) Skupine KD Group in podjetja VB-NEPREMIČNINE na trgu oddaje pisarniških prostorov na območju RS v letih 2015 do 2017, izračunani na podlagi površine oddanih pisarniških prostorov (v m²)

Leto	Enota	Velikost celotnega trga	Skupina KD Group	TD (%)	VB-NEPREM. ³⁵	TD (%)	TD združ. podjetja (%)
2017	m ²	1.430.000	█	█	█	█	█
2016	m ²	1.430.000	█	█	█	█	█
2015	m ²	1.430.000	█	█	█	█	█

Vir: podatki priglasitelja³⁶

40. Podatki v Tabeli 2 kažejo, da so tržni deleži v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na trgu oddaje pisarniških prostorov v RS, izračunani glede na površino oddanih pisarniških prostorov, nekoliko višji kot tržni deleži na zadevnem trgu, izračunani glede na število sklenjenih najemnih razmerij (Tabela 1). Tržni delež združenega podjetja na trgu oddaje pisarniških prostorov v RS, izračunan glede na površino oddanih pisarniških prostorov, po podatkih za leto 2017 znaša nekaj manj kot █%.
41. Agencija v Tabeli 3 prikazuje tudi oceno vrednostnih tržnih deležev v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij. Priglasitelj je določil vrednostni obseg trga oddaje pisarniških prostorov na podlagi podatkov SURS. Pri tem je pojasnil, da SURS ne objavlja podatkov o prihodkih, ki bi nastali izključno z oddajanjem poslovnih nepremičnin, vendar pa objavlja podatke, ki jih z oddajanjem lastnih nepremičnin ustvarijo podjetja. Ti podatki tako ne zajemajo nepremičnin, ki jih oddajajo fizične osebe. Priglasitelj je navedel, da predstavljajo zadevni podatki najboljši možen približek podatkov o skupno ustvarjenih prihodkih iz naslova oddaje poslovnih nepremičnin, saj imajo podjetja najpogosteje v lasti prav pisarniške prostore.
42. Tabela 3: Tržni deleži (v %) Skupine KD Group in podjetja VB-NEPREMIČNINE na trgu oddaje pisarniških prostorov na območju RS v letih 2015 do 2017, izračunani na podlagi ustvarjenih prihodkov

Leto	Enota	Velikost celotnega trga	Skupina KD Group	TD (%)	VB-NEPREM. ³⁷	TD (%)	TD združ. podjetja (%)
2017	EUR	322.644.000 ³⁸	█	█	█	█	█
2016	EUR	339.851.000	█	█	█	█	█
2015	EUR	322.644.000	█	█	█	█	█

Vir: podatki priglasitelja³⁹

43. Iz podatkov v Tabeli 3 izhaja, da znaša leta 2017 ocenjeni vrednostni tržni delež združenega podjetja na trgu oddaje pisarniških prostorov v RS približno █% ter da je

³⁵ Priglasitelj je pri izračunu upošteval celotno površino Tivoli Centra, ki je namenjen oddajanju (dokument št. 3061-2/2018-6, tč. 5.4.1, str. 15).

³⁶ Dokument št. 3061-2/2018-6, tč. 5.4.1, str. 14 - 18.

³⁷ Priglasitelj je pri izračunu upošteval celotno površino Tivoli Centra, ki je namenjen oddajanju (dokument št. 3061-2/2018-6, tč. 5.4.1, str. 15).

³⁸ Ker podatki za preteklo leto še niso dostopni, je priglasitelj upošteval enak obseg trga kot v letu 2015 (slednji je manjši kot v letu 2016).

³⁹ Dokument št. 3061-2/2018-6, tč. 5.4.1, str. 14 - 18.

približno enak tržnemu deležu, izračunanemu glede na število aktivnih najemnih razmerij (Tabela 1).

44. Priglasitelj je navedel, da je slovenski trg oddaje nepremičnin visoko konkurenčen, kar gre pripisati večjemu številu dejavnikov. Trg oddaje nepremičnin je izrazito nereguliran, pri čemer se za opravljanje tovrstne dejavnosti ne zahteva nikakršno dovoljenje. Vsakdo, ki ima v lasti nepremičnino, se lahko nemudoma vključi na trg, vstopne ovire so posledično nizke. Po podatkih GURS je bilo konec leta 2016 v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih 39.000 delov stavb (pisarniških prostorov) s skupno površino 7,5 kvadratnih kilometrov, 26.000 delov stavb s skupno površino 6,6 kvadratnih kilometrov, ki so evidentirani kot trgovski in storitveni lokali ter 9.400 delov stavb s skupno površino 1,9 kvadratnih kilometrov, ki so po dejanski rabi evidentirani kot gostinski lokali. Po podatkih GURS, ponudba za oddajo nepremičnin znatno presega povpraševanje po najemu.⁴⁰ Kot navaja priglasitelj, je tudi iz nepremičninskih portalov razvidno, da je na trgu oddaje nepremičnin prisotna presežna ponudba.⁴¹
45. Po oceni priglasitelja so njegovi najpomembnejši konkurenti lastniki večjih poslovnih stavb in trgovinskih centrov, ki tovrstne nepremičnine oddajajo na prostem trgu, in sicer so to sledeča podjetja: [REDACTED]
- [REDACTED] i. Priglasitelj je navedel, da ne razpolaga s podatki o prihodkih, ki jih konkurenti ustvarijo iz naslova oddajanja nepremičnin, niti o njihovih tržnih deležih. Priglasitelj sicer ocenjuje, da posamezna podjetja glede na visoko konkurenčnost trga oddaje nepremičnin le izjemoma presegajo [REDACTED] % tržni delež.
46. Agencija ocenjuje, da se razmere na zadevnem upoštevnem trgu oddaje pisarniških prostorov v RS zaradi predmetne koncentracije ne bodo bistveno spremenile, saj se bo tržni delež Skupine KD Group povečal v vseh primerih, ne glede na podlago izračuna, manj kot [REDACTED]. Tudi tržni delež združenega podjetja je majhen (po podatkih za leto 2017 znaša približno [REDACTED] % - izračunan glede na število aktivnih najemnih razmerij in glede na ustvarjene prihodke od oddaje pisarniških prostorov oz. [REDACTED] % - izračunan glede na površino oddanih pisarniških prostorov).
47. V skladu z 18. odstavkom Smernic o presoji horizontalnih združitvev na podlagi Uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij⁴², 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. Agencija zato glede na tržne deleže, ki jih skupno dosegajo v koncentraciji udeležena in z njimi povezana podjetja na trgu oddaje pisarniških prostorov v RS, meni, da koncentracija ne more ovirati učinkovite konkurence in zato ne bo privedla do negativnih horizontalnih učinkov, saj na trgu oddaje pisarniških prostorov ne bo imela za posledico ustvarjanja ali krepitev prevladujočega položaja. Po mnenju Agencije obravnavana koncentracija ne predstavlja bistvenih sprememb obstoječe strukture trga oddaje pisarniških prostorov. Glede na navedeno Agencija ocenjuje, da nadaljnja analiza zadevnega trga ni potrebna.

⁴⁰ GURS, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, str. 43 in 44.

⁴¹ Priglasitelj je navedel, da je bilo na dan 5. 1. 2018 na nepremičninskem portalu www.nepremicnine.net objavljenih 1.192 oglasov za oddajo poslovnih prostorov (dokument št. 3061-2/2018-1, str. 28).

⁴² UL C 31, 5.2.2004, str. 5–18.

IV. ZAKLJUČEK

48. Na podlagi posredovanih podatkov priglasitelja koncentracije, ob upoštevanju javno dostopnih podatkov ter drugih razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da v zadevi priglašene koncentracije podjetij KD AVF 1 in VB-NEPREMIČNINE 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.

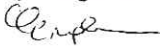
V. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

49. 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 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:

- KD AVF 1 namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, osebno po ZUP; po pooblaščenju: Odvetniška pisarna CMS Reich-Rohrvgig Hainz, odvetnica Dunja Jandl, Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

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

