



**JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO KONKURENCE**

Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana

T: 01 478 35 97

F: 01 478 36 08

ODVETNIŠKA PISARNA JADEK & PENSEA	
www.varstvo-konkurence.si	
SPIS:	REF:
ROK:	KOL:
ODREDBA:	28-03-2018

Številka: 3061-22/2017-6

Datum: 24. 11. 2017

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata ter ob sodelovanju dr. Aleša Kuharja, Francija Pušenjaka, Simona Tančegela 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 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga direktor Črtomir Remec, in ki ga po pooblastilu zastopa Jadek & Pensa d.o.o.-o.p., Tavčarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, in SPEKTER, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje, ki ga zastopa direktor Stanislav Sotlar, na zahtevo, na nejavni seji dne 24. 11. 2017, naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij **STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE**, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, in **SPEKTER**, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), je dne 10. 10. 2017 prejela priglasitev koncentracije podjetij **STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE**, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Stanovanjski sklad ali priglasitelj), in **SPEKTER**, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje (v nadaljevanju: Spekter ali prevzeto podjetje). Koncentracijo je priglasil Stanovanjski sklad.

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. Predmet koncentracije je pridobitev 100 % poslovnega deleža v podjetju Spekter, ki ga bo priglasitelj pridobil na podlagi Pogodbe o prenosu poslovnega deleža z dne 4. 10. 2017² (v nadaljevanju: Pogodba), sklenjene med podjetjem RTH, Rudnik Trbovlje-Hrastnik d.o.o., Trg revolucije 12, 1420 Trbovlje (v nadaljevanju: RTH), kot prodajalcem ter Stanovanjskim skladom kot kupcem. Postopek pridobitve poslovnega deleža v podjetju Spekter je priglasitelj izvedel na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije (v nadaljevanju: Vlada RS) št. 47602-10/2017 z dne 8. 6. 2017 (v nadaljevanju: sklep Vlade RS) in v sodelovanju s Slovenskim državnim holdingom, d.d. (v nadaljevanju: SDH), kot upravljavcem naložbe Republike Slovenije, ki je 100 % lastnik podjetja RTH. Po izvedeni koncentraciji bo Stanovanjski sklad imel v lasti 100 % poslovni delež v podjetju Spekter.
3. Vrednost transakcije znaša ██████████ EUR, ki predstavlja kupnino za 100 % poslovni delež podjetja Spekter.³
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁴ je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.
5. Stanovanjski sklad je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa ter spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, katerega ustanovitelj je Republika Slovenija, ki jo zastopa Vlada RS. Stanovanjski sklad ima pet članski nadzorni svet, katerega člane imenuje Vlada RS, ki tudi sprejema poslovno politiko Stanovanjskega sklada, ki predstavlja njegove strateške usmeritve. Letna realizacija poslovne politike Stanovanjskega sklada se izvaja skladno s sprejetim letnim poslovnim in finančnim načrtom priglasitelja, ki ga prav tako sprejme Vlada RS. Priglasitelj navaja, da je Stanovanjski sklad v smislu ZPOMK-1 pod kontrolo Republike Slovenije.⁵
6. Priglasitelj navaja, da ne glede na to, da je pravno organizacijska oblika priglasitelja javni sklad, priglasitelj opravlja (tudi) gospodarske dejavnosti na trgu in ga je zato po prvi točki 3. člena ZPOMK-1 mogoče šteti za podjetje.
7. Stanovanjski sklad deluje na področju poslovanja z nepremičninami, kar vključuje (i) oddajanje javnih najemnih stanovanj za neprofitno najemnino, oddajanje namenskih najemnih stanovanj ter oddajanje stanovanj za tržno najemnino, vsa v lasti Stanovanjskega sklada (ii) gradnjo stanovanj za trg, kjer Stanovanjski sklad deluje kot investitor ter (iii) prodajo stanovanj za stanovanjski trg. Stanovanjski sklad je med drugim pristojen za dajanje dolgoročnih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj ter fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb, daje pomoč pri odplačevanju posojil za stanovanjske namene, zagotavlja spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje ter izvaja druge oblike sofinanciranja npr. sofinanciranje projektov za zagotavljanje stavb za posebne namene kot so stanovanja in domovi za starejše občane. Druge dejavnosti Stanovanjskega sklada so še izvajanje aktivne zemljiške politike, izvajanje razvojno raziskovalnih projektov ter pilotnih projektov npr. delovanje stanovanjske zadruga, shema za zagotavljanje stanovanjskih enot za deložirane posameznike in družine, ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje.⁶

² Dokument št. 3061-22/2017-1, priloga 2.

³ Dokument št. 3061-22/2017-1, priloga 2.

⁴ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5.

⁵ Dokument št. 3061-22/2017-1.

⁶ Dokument št. 3061-22/2017-1 ter spletna stran Stanovanjskega sklada.

8. Stanovanjski sklad ima odvisno podjetje Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem (v nadaljevanju: Stanovanjsko podjetje), v katerem ima 100 % poslovni delež. Podjetje Stanovanjsko podjetje opravlja dejavnost gospodarjenja in upravljanja nepremičnin, kar vključuje zastopanje interesov etažnih lastnikov, upravljanje stanovanj, stanovanjskih hiš, pomožnih, spremljajočih in poslovnih objektov, opravljanje dogovorjenih del pri vzdrževanju ali prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in pomožnih ter spremljajočih objektov in poslovnih objektov, upravljanje s kotlovnici in izvajanje ogrevanja, posredovanje pri sklepanju zavezovanj lastnikov stanovanj in poslovnih objektov, strokovni nadzor nad gradnjo objektov in izvajanjem ostalih investicijskih projektov, dajanje pobud na zboru etažnih lastnikov za energetska obnova stavb.⁷
9. Prevezeto podjetje Spekter je v 100 % lasti podjetja RTH, ki je v lasti Republike Slovenije, upravljavska upravičenca pa za Republiko Slovenijo in v njenem imenu in v skladu z Zakonom o Slovenskem državnem holdingu (v nadaljevanju: ZSDH-1)⁸ izvršuje SDH. Podjetje RTH ima preko 100 % poslovnega deleža še odvisno podjetje GRO-Inženiring, podjetje za geotehniko, rudarstvo, okolje in inženiring, d.o.o., Trbovlje (v nadaljevanju: GRO Inženiring) ter 16,85 % kapitalski delež v pridruženem podjetju Zasavski računski center d.d. Trbovlje, v katerem ima kapitalski delež tudi podjetje Spekter, in sicer 6,25 %, podjetje Spekter ima tudi manjšinski poslovni delež, in sicer 6,45 %, v podjetju Regionalni center za razvoj d.o.o., Zagorje ob Savi. V skupini podjetja RTH je še pridruženo podjetje CEPOD, predelava odpadkov, d.o.o., Trbovlje v katerem ima 51,00 % poslovni delež podjetje GRO Inženiring, preostali delež je v enakih deležih v lasti dveh fizičnih oseb.⁹
10. Podjetje Spekter je imetnik 20,9275 % poslovnega deleža v podjetju SPEKTER PROJEKT, Projektiranje in inženiring, d.o.o., Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje (v nadaljevanju: Spekter projekt), ki je imetnik lastnega poslovnega deleža v višini 59,07 %, lastnik preostalega 20 % poslovnega deleža je Drago Ostrovršnik. Priglasitelj navaja, da ker iz lastnega poslovnega deleža ni mogoče uresničevati glasovalnih pravic, ima prevzeto podjetje v podjetju Spekter projekt 51,13 % glasovalnih pravic, bi se lahko štelo, da ima prevzeto podjetje kontrolo nad predmetnim podjetjem.
11. Agencija je z vpogledom v družbeno pogodbo podjetja Spekter projekt z dne 13. 7. 2017¹⁰ ugotovila, da slednja določa, da skupščina družbenikov navedenega podjetja veljavno odloča, če je navzočih toliko družbenikov, da imajo večino glasov glede na glasovalno pravico posameznih družbenikov ter, če ni z zakonom ali s to pogodbo določeno drugače, odločajo družbeniki z večino oddanih glasov o strateških poslovnih odločitvah, kot je npr. odločitev o postavitvi in odpoklicu vodstva podjetja. Glede na določila predmetne družbene pogodbe vsaki dopolnjenih 50,00 EUR osnovnega vložka daje družbeniku en glas, iz česar izhaja, da ima prevzeto podjetje na podlagi 6.025,67 EUR osnovnega vložka v kapital 120 glasov, preostali družbenik pa glede na enkratni osnovni vložek v višini 2.879,30 EUR 115 glasov, med tem ko iz lastnega poslovnega deleža zadevnega podjetja v višini 17.008,73 EUR podjetje nima glasovalnih pravic. Iz navedenega izhaja, da ima prevzeto podjetje izključno kontrolo nad podjetjem Spekter projekt ter s tem odločilni vpliv na strateške poslovne odločitve¹¹ podjetja, zato ga Agencija v skladu s četrto točko 3. člena ZPOmK-1 pri presoji zadevne koncentracije šteje kot odvisno podjetje prevzetega podjetja.

⁷ Dokument št. 3061-22/2017-1, priloga 8 in spletna stran podjetja Stanovanjsko podjetje.

⁸ Uradni list RS, št. 25/14.

⁹ Vir: AJPES portal, ePRS – Poslovni register Slovenije.

¹⁰ Vir: AJPES portal, ePRS – Poslovni register Slovenije.

¹¹ 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).

12. Osnovna dejavnost prevzetega podjetja je oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin, v okviru katere izvaja naslednje dejavnosti: oddajanje lastnih nepremičnin v najem, upravljanje stanovanjsko-poslovnih stavb, izvajanje gradbeno tehniškega nadzora ter izvajanje projekta vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo.¹² Nepremičnine katerih lastnik je podjetje Spekter se nahajajo na območju Zasavja, natančneje v občinah Trbovlje, Hrastnik, Laško in Zagorje ob Savi.¹³ Odvisno podjetje prevzetega podjetja podjetje Spekter projekt se ukvarja s storitvami arhitekturnega in gradbenega projektiranja ter storitvami tehničnega svetovanja pri gradnji ali vzdrževanju stanovanjskih in poslovnih stavb ter gradbeno inženirskih objektov, ponuja pa tudi storitve urbanističnega načrtovanja ter storitve energetske sanacije.¹⁴
13. Priglasitelj je podal gospodarsko utemeljitev koncentracije in pri tem navedel, da nakup celotnega poslovnega deleža podjetja Spekter zasleduje enega izmed namenov njegove ustanovitve, in sicer izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, saj bo z nakupom poslovnega deleža podjetja Spekter pridobil tudi nepremičnine, ki jih bo kot javna najemna stanovanja oddajal v najem predvsem za neprofitno najemnino. Priglasitelj je izpostavil, da pri izvedbi transakciji sledi sklepu Vlade RS z dne 8. 6. 2017, iz katerega izhaja, da je transakcija v javnem interesu reševanja stanovanjskega vprašanja številnih družin in posameznikov na območju, na katerem ima prevzeto podjetje 2.075 stanovanj, in v katerih v večini bivajo najemniki za neprofitno najemnino.

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A Koncentracija

14. ZPOmK-1 v prvem odstavku 10. člena določa, da gre za koncentracijo podjetij pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer: (i) pri združitvi dveh ali več predhodno neodvisnih podjetij ali delov podjetij; (ii) kadar ena ali več fizičnih oseb, ki že obvladuje najmanj eno podjetje, ali kadar eno ali več podjetij z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali kako drugače pridobi neposredno ali posredno kontrolo nad celoto ali deli enega ali več podjetij; ali (iii) kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem.
15. Drugi odstavek 10. člena ZPOmK-1 določa, da kontrolo nad podjetjem ali njegovim delom pomenijo pravice, pogodbe ali druga sredstva, ki ločeno ali skupaj in ob upoštevanju okoliščin ali predpisov omogočajo izvajanje odločilnega vpliva nad tem podjetjem ali delom podjetja, in sicer zlasti: (i) lastništvo ali pravice do uporabe celotnega ali dela premoženja podjetja; (ii) pravice ali pogodbe, ki zagotavljajo odločilen vpliv na sestavo, glasovanje ali sklepe organov podjetja.
16. Republika Slovenija je neodvisna suverena država, javnopravni subjekt, ki opravlja naloge v skladu z Ustavo Republike Slovenije, zakoni in podzakonskimi predpisi, veljavnimi v Republiki Sloveniji. V skladu z ZSDH-1 je Republika Slovenija upravljanje svojih kapitalskih naložb prenesla na SDH. Podjetje SDH je nastalo dne 26. 4. 2014, s prevzemom pristojnosti in obveznosti s strani Slovenske odškodninske družbe. SDH nadaljuje z upravljanjem kapitalskih naložb v lasti SDH in Republike Slovenije. Pojem upravljanja kapitalskih naložb obsega pridobivanje naložb, razpolaganje z naložbami in izvrševanje pravic delničarja ali

¹² Dokument št. 3061-22/2017-1, priloga 4.

¹³ Vir: AJPES portal, ePRS – Poslovni register Slovenije.

¹⁴ Vir: spletna stran podjetja Spekter projekt.

družbenika oziroma vsa druga pravna dejanja v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah¹⁵ (v nadaljevanju: ZGD-1) in drugimi predpisi. SDH izvršuje pravice delničarja ali družbenika v skladu z ZGD-1, pri tem pa upošteva tudi druge akte, ki vsebujejo zapis dobre prakse korporativnega upravljanja, ki jih je sprejel sam ali so jih sprejela strokovna združenja (zlasti Kodeks upravljanja javnih delniških družb).

17. Priglasitelj navaja, da kljub dejstvu, da imata priglasitelj in edini družbenik prevzetega podjetja, podjetje RTH, kot edinega ustanovitelja oziroma družbenika Republiko Slovenijo, sta priglasitelj in prevzeto podjetje na trgu samostojni (različni) ekonomski enoti z neodvisno pristojnostjo odločanja. Priglasitelj to utemeljuje s tem, da Republika Slovenija oziroma za njo Vlada RS za Stanovanjski sklad in SDH preko podjetja RTH za prevzeto podjetje pri izvrševanju ustanoviteljskih pravic in pristojnosti po Zakon o javnih skladih¹⁶ oziroma upravljavskih pravic ne delujeta koordinirano, temveč samostojno glede vsakega izmed subjektov. Za koordinirano izvrševanje ustanoviteljskih oziroma upravljavskih pravic v obeh v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji ni nobene zakonske pravne podlage, prav tako koordinirano upravljanje ne izhaja iz Politike upravljanja SDH, Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države ali Izhodišč SDH za glasovanje na skupščinah družb v letu 2017.¹⁷
18. Priglasitelj v koncentraciji udeleženi podjetja s povezanimi podjetji šteje za samostojni in različni ekonomski enoti z neodvisno pristojnostjo odločanja tudi glede na kriterije Evropske komisije¹⁸ o tem, ali je podjetje v državni lasti samostojna ekonomska enota ali del širše, skupne ekonomske enote ter navaja da Republika Slovenija ne sprejema strateških poslovnih odločitev skupno za oba subjekta in na njih ne vpliva drugače kot ustanovitelj oziroma družbenik.¹⁹ Glede na enaka merila o kontroli nad v koncentraciji udeleženi podjetji s povezanimi podjetji po Uredbi o združitvah in ZPOmK-1 so po mnenju priglasitelja merila Evropske komisije uporabljiva tudi za Agencijo.
19. Podjetje RTH je v okviru svojega prestrukturiranja z bankami upnicami dne 24. 10. 2014 sklenilo Sporazum o kontrolirani prodaji premoženja, v katerem je med drugim določilo tudi ustanovitev zastavne pravice na poslovnem deležu podjetja RTH v njegovem odvisnem podjetju Spekter kot sredstvo zavarovanja terjatev bank upnic v korist bank upnic ter s tem pomembno omejil poslovanje prevzetega podjetja in razpolaganje z njegovim premoženjem. Priglasitelj je v skladu s sklepom Vlade RS, v sodelovanju s SDH kot upravljavcem njegove naložbe v podjetju RTH in podjetjem RTH začel postopek za odplačen prenos poslovnega deleža RTH v podjetju Spekter na priglasitelja. V skladu s Pogodbo o prenosu poslovnega deleža bo poslovni delež podjetja RTH v podjetju Spekter prešel bremen prost na priglasitelja po tem, ko bo priglasitelj plačal prodajalcu kupnino in ob izpolnitvi odložnih pogojev, določenih v členu 5 navedene pogodbe, najkasneje pa do dne [REDACTED]

¹⁵ ZGD-1, Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 in 15/17.

¹⁶ Uradni list RS, št. 77/08.

¹⁷ Dokument št. 3061-22/2017-1.

¹⁸ Odločba Evropske komisije IV/M.511 - Texaco/Norsk Hydro z dne 9. 1. 1995; odločba Evropske komisije IV/M.931 - Neste/Ivo z dne 2. 6. 1998; odločba Evropske komisije COMP/M.5508 - SOFFIN/ HYPO REAL ESTATE z dne 14. 5. 2009; odločba Evropske komisije COMP/M.6082 - CHINA NATIONAL BLUESTAR/ ELKEM z dne 31. 1. 2011; odločba Evropske komisije COMP/M.6113 - PETROCHINA / INEOS / JV z dne 13. 5. 2011; odločba Evropske komisije COMP/M.6141- CHINA NATIONAL AGROCHEMICAL CORPORATION/ KOOR INDUSTRIES/ MAKHTESTIM AGAN INDUSTRIES z dne 3.10. 2011.

¹⁹ Dokument št. 3061-22/2017-1.

²⁰ Dokument št. 3061-22/2017-1.

20. Stanovanjski sklad in podjetje RTH sta na podlagi sklepa Vlade RS dne 4. 10. 2017 sklenila Pogodbo o prenosu poslovnega deleža, na podlagi katere je Stanovanjski sklad pridobil 100 % poslovni delež v podjetju Spekter.
21. Agencija pojasnjuje, da vprašanje, ali sta podjetji del iste ekonomske celote ali ne, se v primerih podjetij v večinski ali izključni lasti države ugotavlja glede na različne faktorje, s katerimi se ugotavlja avtonomija družb pri ravnanju na trgu.²¹ Presoja o tem, ali je družba hči odvisna od matere ali ne, je dejansko vprašanje, za presojo katerega se v praksi uporabi kriterij pravne povezanosti in dejanskega izvrševanja.²²
22. Podjetja se štejejo za neodvisna, v kolikor imajo možnost neodvisnega poslovanja na trgu in neodvisnega izvrševanja poslovne politike.²³ Elementi, ki se upoštevajo pri presoji možnosti neodvisnega odločanja, so če npr. člani organov vodenja oziroma nadzora v podjetjih niso isti; če je izvajanje pravic delničarja omejeno na običajno izvajanje pravic delničarja.²⁴ Glede na prakso Evropske komisije²⁵ je pri presoji, ali ima podjetje možnost neodvisnega nastopanja na trgu, pomembni faktorji, kot so lastništvo tega podjetja, pravica do imenovanja članov organov vodenja in nadzora v to podjetje, samostojnost pri kadrovskih zadevah oziroma lastni kadri, poslovanje s podjetji, ki niso družbeniki tega podjetja, samostojnost pri sklepanju pogodb, ki so povezane s poslovanjem podjetja. Navedeno kaže, da imajo podjetja možnost oziroma sposobnost neodvisnega odločanja in da država ne more neposredno ali posredno naložiti oziroma olajšati koordinacije med podjetji, ki so v državni lasti.
23. Iz prakse Sodišč EU izhaja, da je pri presoji, ali gre za ekonomsko celoto, odločilno, ali imajo podjetja, katerih ravnanje se presoja, možnost neodvisnega odločanja. Tudi podjetja v izključni državni lasti imajo lahko sposobnost neodvisnega odločanja.²⁶ Lastniška struktura pri presoji samostojnosti delovanja ni odločilna, kakor tudi ni odločilno, ali podjetja tvorijo koncern ali ne.²⁷ Da vsa podjetja v večinski državni lasti ne tvorijo ekonomske celote, je potrdilo tudi Vrhovno sodišče RS, ko je v sodbi opr. št. U 5/2008 zaključilo, da dejstvo, da so vsa elektrodistribucijska podjetja v večinski lasti države in da tvorijo dejanski koncern, ne zadošča za ugotovitev, da so del iste ekonomske celote.
24. Priglasitelj navaja, da bo Stanovanjski sklad postal imetnik poslovnega deleža, ki predstavlja 100 % osnovnega kapitala v podjetju Spekter, kar mu bo dajalo 100 % glasovalnih pravic v podjetju Spekter in s tem omogočalo izključno izvajanje odločilnega vpliva nad prevzetim podjetjem, kar pomeni, da gre za pridobitev izključne neposredne kontrole na podlagi lastništva.
25. 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.
26. Nastanek koncentracije v smislu prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1 pomeni tako imenovani pravni pogoj, ki je poleg izpolnjevanja ekonomskega pogoja, določenega v prvem

²¹ Sodba Sodišča EU v zadevi C-73/95 *Viho Europe BV v. Commission*, paragraf 16.

²² Komentar ZPOmK-1 (str. 61).

²³ Primer Nestel/IVO (COMP IV/M.931), odst. 7.

²⁴ Primer EDF/SEGEBEL, COMP/M.5549, odst. 92 in nasl.

²⁵ Glej odločbe v zadevah OJ (1991) L 28/32, (1992) 5 CMLR 154 *Ijsselcentrale* in OJ (1991) L 185/23, (1992) 5 CMLR 586 *Gosmé/Martel-DMP*.

²⁶ 10. točka obrazložitve Sodbe Vrhovnega sodišča RS U 5/2008.

²⁷ 11. točka obrazložitve Sodbe Vrhovnega sodišča RS U 5/2008.

odstavku 42. člena ZPOmK-1, nujni opredeljeni element koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglasitve in presoje po ZPOmK-1.

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

27. ZPOmK-1 v prvem odstavku 42. člena določa, v katerih primerih morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti Agenciji. Priglasitev je potrebna, če je skupni letni promet v transakciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegel 35 milijonov EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegel 1 milijon EUR oziroma v primeru, kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem, če je letni promet, vsaj dveh v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije, presegel 1 milijon evrov.
28. Iz predloženih finančnih podatkov priglasiatelja izhaja, da je priglasiatelj skupaj s povezanimi podjetji na trgu Republike Slovenije v letu 2016 ustvaril letni promet v višini 37.503.831,00 EUR, med tem ko je letni promet prevzetega podjetja v letu 2016 na trgu Republike Slovenije znašal 3.511.468,00 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.
29. 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

30. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij²⁸ (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah) nobena država članica ne sme uporabiti svojega nacionalnega prava o konkurenci za katero koli koncentracijo z razsežnostmi EU. Dolžnost Agencije²⁹ je torej, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.³⁰
31. 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

²⁸ UL L 24, 29.1.2004, str. 1–22.

²⁹ Dolžnost izhaja tako iz načela lojalnosti, ki je opredeljeno v tretjem odstavku 4. člena Pogodbe o EU (UL C 326, 26.10.2012), kot tudi iz 21. člena Uredbe ES o združitvah.

³⁰ 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.

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.

32. Po navedbah priglasitelja priglašena koncentracija nima razsežnosti EU, saj ne dosega pragov prometa iz drugega in tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah. Skupni letni promet v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji v letu 2016 znaša 41.015.299,00 EUR letnega prometa, ki je v celoti ustvarjen na trgu Republike Slovenije, iz česar sledi, da niso doseženi pragovi iz drugega oziroma pragovi iz tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah. 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

33. 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.
34. Pri presoji koncentracije je Agencija najprej ugotavljala, ali prihaja do horizontalnega ali vertikalnega prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij ali delov podjetij na katerem od trgov, kjer le-ta nastopajo, ali do povezav, ki bi omejevale konkurenco na katerem od z njimi tesno povezanih trgov.
35. Priglasitelj za namen zadevne koncentracije kot upoštevne proizvodne oziroma storitvene trge, na katerih ima zadevna koncentracija horizontalne učinke, opredeljuje naslednja upoštevna trga, ki sta medsebojno tudi vertikalno povezana, in sicer (i) trg oddajanja stanovanjskih nepremičnin v najem ter (ii) trg upravljanja nepremičnin oziroma trg upravljanja večstanovanjskih in poslovnih stavb. Po navedbah priglasitelja je navedena upoštevna trga mogoče šteti kot vertikalno povezana, saj podjetje, ki oddaja nepremičnine v večstanovanjskih stavbah v najem, potrebuje tudi storitve upravljanja nepremičnin oziroma večstanovanjskih stavb. Tako priglasitelj kot prevzeto podjetje sta glede tega že vertikalno integrirani podjetji.
36. Priglasitelj se pri opredelitvi upoštevni trgov za namen presoje zadevne koncentracije sklicuje na prakso Evropske komisije³¹ in Agencije³², na podlagi katere bi lahko kot širši upoštevni trg, na katerem sta dejavni v koncentraciji udeleženi podjetji s povezanimi podjetji, opredelili kot trg nepremičninskih storitev. V skladu z omenjeno prakso Evropske komisije je mogoče trg nepremičninskih storitev deliti ožje na naslednje upoštevne trge: (i) trg gradnje in prenove nepremičnin, (ii) trg oddajanja nepremičnin v najem (iii) trg upravljanja nepremičnin ter (iv) trg lastništva nepremičnin. Evropska komisija je nakazala tudi možnost

³¹ Odločba Evropske komisije COMP/M.2110 - DEUTSCHE BANK / SEI / JV z dne 25. 9. 2000, odločba Evropske komisije COMP/M.6834 - GOLDMAN SACHS / TPG LUNDV/ BROOKGATE z dne 14. 3. 2013, odločba Evropske Komisije COMP/M.8229 - HAMMERSON / IRISH LIFE / ILAC SHOPPING CENTRE z dne 14. 12. 2016.

³² Odločba Agencije št. 3061-1/2016-9 z dne 14. 3. 2016 in odločba Agencije št. 3061-23/2016 z dne 21. 10. 2016.

nadaljnje delitve trga nepremičninskih storitev glede na vrsto uporabe nepremičnin, in sicer na trg nepremičnin za gospodarsko/komercialno uporabo (pisarne, trgovine in industrijski objekti) in trg nepremičnin za zasebno uporabo (stanovanjski objekti).

37. Obe v koncentraciji udeleženi podjetji po navedbah priglasitelja oddajata nepremičnine v svoji lasti v najem, pri čemer priglasitelj oddaja v najem stanovanjske objekte, ne pa tudi poslovnih prostorov oziroma nepremičnin za gospodarsko uporabo, prevzeto podjetje pa tudi poslovne prostore, sicer v zanemarljivem deležu, saj ima med 2.150 enotami nepremičnin [REDACTED] stanovanj, kar predstavlja [REDACTED]% vseh nepremičnin. Priglasitelj pri tem izpostavlja, da obe v koncentraciji udeleženi podjetji večji del stanovanj v svoji lasti oddajata za neprofitno najemnino po Stanovanjskem zakonu, in sicer podjetje Spekter vsa stanovanja oddaja za neprofitno najemnino, priglasitelj pa manjši del stanovanjskih nepremičnin oddaja tudi za tržno in stroškovno najemnino³³. Po podatkih priglasitelja je Stanovanjski sklad z opravljanjem dejavnosti oddaje stanovanj v najem, ne glede na vrsto najemnine, v letu 2016 ustvaril [REDACTED]% svojega letnega prometa, prevzeto podjetje pa [REDACTED]% vseh svojih prihodkov v tem istem letu.
38. Kot navaja priglasitelj, prihaja so vertikalnih prekrivanj dejavnosti pri dejavnosti upravljanja večstanovanjskih in poslovnih stavb, in sicer v to dejavnost sodi zlasti sprejemanje in izvrševanje odločitev glede obratovanja in vzdrževanja stavb ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjskih in poslovnih stavb. Priglasitelj to dejavnost opravlja prek svojega odvisnega podjetja podjetja Stanovanjsko podjetje, prevzeto podjetje pa to dejavnost opravlja samo. Po podatkih priglasitelja je podjetje Stanovanjsko podjetje z dejavnostjo upravljanja nepremičnin v letu 2016 ustvarilo [REDACTED]% vsega svojega letnega prometa, prevzeto podjetje pa [REDACTED]%.
39. Priglasitelj navaja, da je dejavnosti oddajanja stanovanj za neprofitno najemnino regulirana dejavnost, pri kateri pogoje najema in višino najemnine določa Stanovanjski zakon³⁴ s podzakonskimi predpisi, predvsem z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitnih profitnih najemnin³⁵ ter izpostavlja, da z vidika cen najem za neprofitno najemnino ni nujno v celoti zamenljiv z najemom stanovanj za tržno najemnino. Iz navedenega sledi, da bi upoštevni trg oddajanja stanovanjskih nepremičnin lahko delili ožje na trg oddajanj stanovanj za neprofitno najemnino.
40. Agencija ugotavlja, da bi lahko zadevna koncentracija imela vpliv na širšem nepremičninskem trgu v primeru možnih vertikalnih povezav pri izvajanja dejavnosti gradnje in prenove nepremičnin, ki jo izvajata tako priglasitelj kot prevzeto podjetje, ter dejavnostjo arhitekturnega in gradbenega projektiranja, ki jo izvaja odvisno podjetje prevzetega podjetja, podjetje Spekter projekt. Drugih dveh dejavnosti, ki jih opravlja prevzeto podjetje, izvajanje gradbeno tehniškega nadzora in izvajanje projekta vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo, le to na trgu dejansko ne opravlja za druge, torej za podjetja ki izvajajo gradbeno dejavnost, temveč te storitve izvajala za lastne nepremičnine.
41. Za presojo vertikalnih učinkov Agencija v skladu s svojo dosedanjo prakso kot upoštevne trge opredeljuje trg gradnje nepremičnin, ki se nadalje lahko deli ožje glede na vrste objektov, med drugim na trg gradnje stavb oziroma trg visokih gradenj, ter trg izvedbe stavbnih

³³ Najemnina, ki s svojo višino nadomešča stroške za četrte investicije, stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja ter vse funkcionalne stroške, največkrat je prisotna v socialnem najemnem sektorju.

³⁴ SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17.

³⁵ Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15.

projektov, ki vključuje storitve arhitekturnega in gradbeno projektiranja ter storitve tehničnega nadzora, ki se sicer lahko deli tudi ožje glede na vrsto objekta, pri čemer pa je z vidika ponudbe to ni pomembno, saj podjetja te storitve nudijo za različne vrste gradbenih objektov. Agencija zadevnih trgov ni dokončno opredelila, saj ne obstaja resen sum o neskladnosti obravnavane koncentracije s pravili konkurence.

42. Poleg upoštevni trgov, ki jih je opredelil priglasitelj, Agencija za namen presoje zadevne koncentracije opredeljuje še upoštevni trg gradnje stavb in trg izvedbe stavbenih projektov. Trg upravljanja nepremičnin bi lahko opredelili tudi ožje, glede na vrsto nepremičnine, na trg upravljanja večstanovanjskih stavb, enako velja tudi za trg gradnje stavb, ki bi ga ožje opredelili na trg gradnje stanovanjskih stavb in nadalje na trg gradnje neprofitnih najemnih stanovanj, vendar ker ne obstaja resen sum o neskladnosti obravnavane koncentracije s pravili konkurence Agencija navedenih trgov dokončno ne opredeljuje.

B Upoštevni geografski trg

43. Upoštevni geografski trg je v skladu z osmo točko 3. člena ZPOMK-1 definiran kot trg, ki praviloma vključuje območje, na katerem si konkurenti na upoštevni 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 upoštevne geografskega trga, so različne pravne zahteve, standardi, davčna bremena, transportni stroški, cenovne razlike med različnimi deli trga, tržne navade ipd.
44. Za trg oddajanja stanovanjskih nepremičnin v najem za neprofitno najemnino priglasitelj kot upoštevni geografski trg opredeljuje nacionalni trg. Za navedeni trg priglasitelj navaja, da so razmere na tem trgu v bistvu homogene za celotno področje države, saj gre za enotno regulacijo dejavnosti na območju celotne Republike Slovenije, prav tako so navade najemnikov na tem območju podobne, ne glede ali je trg enoten ali se deli na tržna in neprofitna stanovanja, je pa zaradi preferenc najemnikov glede lokacije stanovanj možna tudi ožja opredelitev geografskega trga, in sicer kot regionalnega ali lokalnega. Tudi Evropska komisija³⁶ se ni dokončno opredelila, ali so trgi nepremičninskih storitev v geografski razsežnosti nacionalni, regionalni ali lokalni.
45. Agencija meni, da bi za namen presoje zadevne koncentracije geografski trg trga oddajanja stanovanjskih nepremičnin za neprofitno najemnino lahko opredelili tudi ožje, in sicer lokalno na območje Zasavja, saj je podjetje Spekter lastnik stanovanj na območju občin Trbovlje, Hrastnik, Laško in Zagorje ob Savi, pri čemer se vsa stanovanja v lasti podjetja Spekter oddajajo v najem v skladu z določili Stanovanjskega zakona. Priglasitelj opravlja svojo dejavnost na širšem območju Republike Slovenije, med drugim tudi na območju Zasavja.
46. Za upoštevni storitveni trg upravljanja nepremičnin priglasitelj meni, da je v geografski razsežnosti nacionalni. Pravne zahteve in standardi za upravljanje dejavnosti so enotni po vsej državi, prav tako davčna bremena, tudi tržne navade etažnih lastnikov so čedalje bolj takšne, da se za kakovostno in cenovno ugodno storitev ne omejujejo (več) na regionalne ali lokalne akterje, temveč pri etažnih lastnikih konkurirajo (čedalje bolj) podjetja iz cele države. Ni pa mogoče izključiti, da so storitve upravljanja stavb v geografski razsežnosti zaradi tržnih navad lastnikov še vedno regionalne.

³⁶ Odločba COMP/M.7203 - UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO z dne 6.5.2014, odločba COMP/M.2110 - DEUTSCHE BANK / SEI / JV z dne 25. 9. 2000, odločba COMP/M.2825 - FORTIS AG SA / BERNHEIM-COMOFI SA z dne 9. 7. 2002.

47. Agencija je že v svojih preteklih odločitvah³⁷ ugotavljala, da se lastniki nepremičnin v iskanju upravljavca ne omejujejo na določeno lokalno ali regijsko območje, ampak pri tem upoštevajo upravljavce, ki delujejo vsaj na ravni določene države, če ne celo širše, saj so upravljalci namreč sposobni zagotavljati storitve upravljanja tudi na daljavo, saj zadevne upravljavske storitve ne zahtevajo neprekinjene dejanske prisotnosti upravljavca ali njegovih zaposlenih na posamezni nepremičnini pod njegovim upravljanjem. V dosednji praksi je Evropska komisija zaključila³⁸, da je upoštevni geografski trg glede trga upravljanja nepremičnin ustrezno opredeliti kot vsaj nacionalni, saj so ponudniki storitev upravljanja nepremičnin dejavni na celotnem območju določene države in svoje storitve ponujajo tudi na mednarodni ravni. Glede na zaključek Evropske komisije, da so ponudniki storitev upravljanja nepremičnin le te sposobni ponuditi vsaj na nacionalni ravni, to še toliko bolj velja za Slovenijo, kjer je trg, v primerjavi s celotnim trgom nekaterih večjih držav članic, za katere velja ugotovitev Evropske komisije, veliko manjši.
48. Agencija ugotavlja, da obravnavana koncentracija ne vzbuja resnega suma glede njene skladnosti s pravili konkurence, ne glede na to, kako široko ali ozko je opredeljen upoštevni trg upravljanja nepremičnin, zato Agencija geografskih trgov v zadevnem primeru ni dokončno opredelila, enako velja tudi za trg gradnje stavb ter trg izvedbe stavbnih projektov.

C Presoja koncentracije

49. 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.
50. Priglasitelj je podatke oziroma iz njih izračunane ocene o velikosti in strukturi zadevnih upoštevni trgov pridobil iz različnih virov, in sicer iz javno dostopnih podatkov Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju: AJPES) ter Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS), iz podatkov spletnega portala Gvin.com podjetja Bisnode d.o.o., iz lastnih evidenc in evidenc prevzetega podjetja. Agencija je podatke za presojo zadevne koncentracije pridobila še iz javno dostopnih poročil Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), ki od leta 2013 na podlagi zakonsko določene obveznosti poročanja o najemnih poslih z nepremičninami vodi evidenco trga nepremičnin. Priglasitelj je podatke o obsegu upoštevni trga oddaje stanovanjskih nepremičnin za neprofitno najemnino podal po količinskem kriteriju, s pojasnilom, da za zadevni upoštevni trg ni običajno, da se meri po vrednostnem kriteriju, temveč po količinskem, zato so ocene izračunane na podlagi količinskih podatkov, po količinskem kriteriju je podal tudi ocene za trg upravljanja nepremičnin, vendar iz razloga, ker vrednostnih podatkov iz razpoložljivih virov za ta upoštevni trg ni možno pridobiti.

³⁷ Odločba Agencije št. 3061-21/2017-8 z dne 10. 10. 2017.

³⁸ Odločba št. COMP/M.6400 - ECE/Metro/MEC JV, Odločba št. COMP/M. 2863 - Morgan Stanley/Olivetti/Telecom Italia/Tiglio, odločba št. COMP/M.3370 - BNP Paribas/Atis International in odločba št. COMP/M. 7663 - DTZ/Cushman and Wakefield.

Horizontalni učinki

Trg oddaje stanovanjskih nepremičnin za neprofitno najemnino

51. Zadnji znani podatki, na podlagi katerih je možno oceniti obseg ter stanje na širšem opredeljenem upoštevnem trgu oddaje stanovanjskih nepremičnin v najem na območju Republike Slovenije, ki jih je objavil SURS, se nanašajo na dan 1. 1. 2015. Po teh podatkih naj bi bilo na ta dan na območju Republike Slovenije 55.213 najemnih stanovanjskih nepremičnin, od tega naj bi bilo 38.170 stanovanjskih nepremičnin v neprofitnem najemu, 11.779 v tržnem najemu, 3.446 v službenem in 1.818 stanovanjskih nepremičnin v namenskem najemu. Podobno stanje izhaja tudi iz poročila GURS³⁹, iz katerega podatki se prav tako nanašajo na leto 2015 in ki od stanovanjskih nepremičnin vključujejo le stanovanja v večstanovanjskih hišah (brez stanovanjskih hiš ter stanovanjskih sob), in sicer je bilo na območju Republike Slovenije oddano v najem okoli 50.500 stanovanj, od tega je bilo 18.500 stanovanj oddanih v najem na prostem trgu za tržno najemnino, od preostalih 30.200 stanovanj pa je bilo 16.500 stanovanj v lasti države ali občin oddano v najem za neprofitno najemnino, določeno na podlagi Stanovanjskega zakona, pri 15.500 stanovanjih pa je šlo za razne druge oblike odplačne oddaje, ki ne predstavlja oddaje za tržno najemnino.
52. Po ocenah priglasitelja je tržni delež Stanovanjskega sklada na območju Republike Slovenije na upoštevnem trgu oddaje stanovanjskih nepremičnin v najem znašal približno [REDACTED]%, na ožjem trgu oddaje stanovanjskih nepremičnin za neprofitno najemnino pa je njegov tržni delež [REDACTED]%, med tem ko je tržni delež podjetja Spekter na teh zadevnih trgih ocenjen na [REDACTED]% oziroma [REDACTED]%. Priglasitelj je ocene o deležih izračunal po stanju števila stanovanj na dan 31. 6. 2016, in sicer priglasitelj je imel na ta dan [REDACTED] neprofitnih najemnih stanovanj, prevzeto podjetje pa [REDACTED] glede na število stanovanjskih nepremičnin v neprofitnem najemu po podatkih SURS. Iz navedenega izhaja, da bo po izvedeni koncentraciji imelo združeno podjetje na območju Republike Slovenije na širše opredeljenem storitvenem trg [REDACTED]% tržni delež, na trgu oddaje stanovanjskih nepremičnin za neprofitno najemnino pa [REDACTED]% tržni delež. Ostali ponudniki neprofitnih najemnih stanovanj so še drugi javni skladi, ustanovljeni v okviru občin, kot so Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Javni stanovanjski sklad mestne občine Koper, ter posamezne občine kot lastnice neprofitnih najemnih stanovanjskih nepremičnin.
53. Priglasitelj navaja, da Stanovanjski sklad skladno z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu in njegovo poslovno politiko še gradi in bo tudi v bodoče gradil nova stanovanja, s čimer uresničuje svojo zavezo povečati število dostopnih javnih najemnih stanovanj, enako naj bi veljalo tudi za druge javne stanovanjske sklade in občine, ki so svoje namere za gradnjo stanovanjskih nepremičnin že sporočili na priglasiteljev Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih od 2016 do 2020. Podatkov o namenih gradnje stanovanjskih nepremičnin ostalih konkurentov na zadevnem trgu priglasitelj nima, vendar pa na podlagi trenutnih gospodarskih razmer ter ugodnih napovedih ocenjuje, da bo posledično prišlo do izboljšanje razmer tudi na nepremičninskem trgu ter s tem do gradnje novih stanovanjskih nepremičnin tudi s strani drugih udeležencev na trgu. Iz navedenega torej izhaja, da v vsaj v naslednjih treh letih z vidika ponudbe ne bo večjih strukturnih sprememb na zadevnih trgih.
54. Priglasitelj je podal tudi podatke za ožje opredeljeni geografski upošteveni trg oddaje stanovanjskih nepremičnin za neprofitno najemnino, in sicer za območje Zasavja, kjer po njegovih ocenah in ocenah prevzetega podjetja praktično ni stanovanjskih nepremičnin za

³⁹ Poročilo o evidentiranih najemnih poslih na slovenskem nepremičninskem trgu, oktober 2016, stran 4 in 5.

66. Tabela 2: Ocena velikosti in strukture trga upravljanja nepremičnin na območju Zasavja po številu stanovanj v obdobju 2014 – 2016

Trg upravljanja nepremičnin v Zasavju	2014		2015		2016	
	število stanovanj	delež v %	število stanovanj	delež v %	število stanovanj	delež v %
Spekter						
SP, d.o.o. Zagorje ob Savi						
Naše okolje, d.o.o. Trbovlje						
KSP Hrastnik d.d.						
SOP Trbovlje d.o.o.						
Stanovanjski sklad						
Ostali						
Skupaj	10.230	100,0	10.230	100,0	10.250	100,0
Združeno podjetje						

Vir: ocena priglasiatelja.

67. Agencija ugotavlja, da na zadevnem storitvenem trgu na območju Zasavja ne bo prišlo do horizontalnih učinkov, saj priglasiatelj pred zadevno koncentracijo tem [redacted], prav tako po navedbah priglasiatelja odvisno podjetje priglasiatelja podjetje Stanovanjsko podjetje tudi [redacted].

Vertikalni učinki

68. Za vertikalne koncentracije štejejo vse tiste koncentracije, v katerih so udeležena podjetja dejavna na različnih stopnjah oskrbne verige. Kot je bilo predhodno ugotovljeno, bo do vertikalnih povezav prišlo med trgov oddaje stanovanjskih nepremičnin v najem za neprofitno najemnino in trgov upravljanja nepremičnin, zato je Agencija v nadaljevanju presojala, ali bo zadevna koncentracija imela za posledico morebitne negativne vertikalne učinke.
69. Pri presoji vertikalnih učinkov priglašene koncentracije podjetij je Agencija upoštevala Smernice o presoji nehorizontalnih združitvev na podlagi uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij⁴¹. Zaradi opisanih vertikalnih povezav je Agencija preverila, kakšen je tržni položaj podjetij, udeleženih v koncentraciji, na posameznih trgih, ki so vertikalno povezani, ter presojala, ali bi zaradi vertikalnih povezav lahko prišlo do zaprtja dostopa do katerega izmed trgov.
70. Po ocenah priglasiatelja bi zadevna koncentracija lahko imela tudi vertikalne učinke, ki pa ne vzbujajo suma o skladnosti s pravili konkurence. Slednje pojasnjuje s tem, da prvič, za razliko od horizontalnih koncentracij, vertikalne koncentracije ne pomenijo izgube neposredne konkurence med združujočima se podjetjema na istem upoštevnem trgu. Glavnega protikonkurenčnega učinka v vertikalnih koncentracijah po mnenju priglasiatelja zato ni. Drugič, vertikalne ali konglomeratne koncentracije zagotavljajo številne možnosti za povečanje učinkovitosti, saj se storitve oziroma proizvodi v koncentraciji udeleženih podjetij dopolnjujejo. Povezovanje dopolnilnih dejavnosti ali proizvodov v okviru enega podjetja lahko precej poveča učinkovitost in spodbuja konkurenčnost. Priglašena koncentracija po ocenah priglasiatelja ne bo povzročila nobenih protikonkurenčnih učinkov, ne t. i. neusklajenih učinkov

⁴¹ Smernice o presoji nehorizontalnih združitvev na podlagi uredbe Sveta o nadzoru koncentracij podjetij, UL C 265, 18. 10. 2008, str. 6-25.

prek morebitne izključitve ali oviranja dostopa do dobave ali trgov, ne prek morebitnih usklajenih učinkov koncentracije.

71. Po navedbah priglasitelja prav tako ni verjetno, da bi zaradi pridobitve kontrole nad podjetjem Spekter priglasitelj s povezanimi podjetji začel omejevati ali kakor koli oteževati konkurentom prevzetega podjetja dostop do dobave storitev upravljanja nepremičnin. Takšno ravnanje ne bi bilo racionalno, saj je prevzeto podjetje relativno majhen akter na zadevnem trgu in ne bi mogel zadostiti vsemu povpraševanju priglasitelja po storitvah upravljanja. Priglasitelj torej nima ne zmožnosti in ne spodbude k izključevanju konkurentov pri teh storitvah. Poleg tega so na trgu storitev upravljanja nepremičnin številni tako večji kot manjši konkurenti, in tudi iz opisanega razloga ne more priti do nobenih negativnih učinkov na učinkovito konkurenco na trgu.
72. Prav tako ni verjetno, da bi prišlo do protikonkurenčnih učinkov zaradi izključitve pri strankah. Do slednje običajno pride (le), kadar se dobavitelj poveže s pomembno stranko na spodnjem delu oskrbne verige. Tako priglasitelj kot prevzeto podjetje drug drugemu ne predstavljata večje stranke, torej ponudnika oziroma odjemalca storitve, iz česar izhaja, da zadevna koncentracija ne bo imela bistvenega vpliva na njune konkurente na trgu upravljanja nepremičnin.
73. Do vertikalnih prekrivanj bi lahko prišlo pri izvajanju storitev arhitekturnega in gradbenega projektiranja ter tehničnega svetovanja, katere opravlja odvisno podjetje prevzetega podjetja, podjetje Spekter projekt, z dejavnostjo gradnje stanovanjskih nepremičnin, ki jo izvajata tako priglasitelj kot prevzeto podjetje. Agencija ugotavlja, da za trg gradnje nepremičnin, tudi za ožje opredeljeni trg gradnje stanovanjskih nepremičnin, velja, da gre za širok trg z velikim številom udeležencev, enako velja tudi za trg izvedbe stavbenih projektov. Zadnji znani podatki o obsegu obeh zadevnih trgov na območju Republike Slovenije se nanašajo na leto 2015, in sicer je glede na dosežene prihodke trg gradnje stavb znaša 726,5 mio EUR in na katerem je bilo dejavnih okoli 3 tisoč podjetij, od tega je obseg trga gradnje stanovanjskih nepremičnin znašal 247,9 mio EUR, na trgu izvedbe stavbenih projektov, ne glede na vrsto objektov, je bilo dejavnih skoraj 7 tisoč podjetij, ki so ustvarili promet v višini 1,6 mrd EUR.
74. Na podlagi vsega zgoraj obrazloženega Agencija ugotavlja, da kljub temu, da prihaja do horizontalnih in vertikalnih prekrivanj, v koncentraciji udeležena podjetja in z njimi povezana podjetja ne dosegajo tržne moči, ki bi jim omogočala bistveno oviranje učinkovite konkurence.

IV. ZAKLJUČEK

75. Ob upoštevanju razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da v zvezi z obravnavano koncentracijo pridobitve izključne kontrole s strani podjetja Stanovanjski sklad nad podjetjem Spekter ni izkazan resen sum o neskladnosti koncentracije s pravili konkurence. Koncentracija ne bo povzročila bistvenega omejevanja učinkovite konkurence na ozemlju Republike Slovenije, zlasti kot posledice ustvarjanja oziroma krepitev prevladujočega položaja. Agencija zato koncentraciji na podlagi tretjega odstavka 46. člena ZPOMK-1 ne nasprotuje in izjavlja, da je skladna s pravili konkurence.

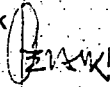
V. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

76. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁴² 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.

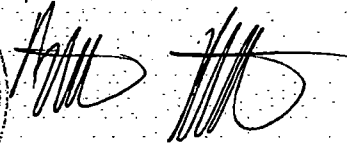
POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, 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:
Nataša Oblak



Andrej Matvoz
predsednik senata



Vročiti:

- STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana – osebno po ZUP; po pooblaščenju: Jadek & Pensa d.o.o.-o.p., Tavčarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

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

⁴² Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 8/10 in 82/13.