



**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: 3061-3/2019-7

Datum: 26. 2. 2019

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata in Andrej Prah ter Franci Pušenjak kot člana senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije podjetij EB Erste Bank Internationale Beteiligungen GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Dunaj, Avstrija, ki ga zastopa direktor Rudolf Sagmeister, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji, Tomšičeva 3, 1000 Ljubljana, in WG PROJEKTIRANJE, investiranje in inženiring d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa direktor Wolfgang Tutsch, na zahtevo, na nejavni seji dne 26. 2. 2019, naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij **EB Erste Bank Internationale Beteiligungen GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Dunaj, Avstrija, in WG PROJEKTIRANJE, investiranje in inženiring d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.**
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN STRANKA POSTOPKA

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija) je dne 10. 1. 2019 prejela priglasitev koncentracije² podjetij EB Erste Bank Internationale Beteiligungen GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Dunaj, Avstrija (v nadaljevanju: EBIB ali prigrasitelj), in WG PROJEKTIRANJE, investiranje in inženiring d.o.o., Jurčkova cesta 223, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: WG PROJEKTIRANJE ali prevzeto podjetje). Koncentracijo je prigrasilo podjetje EBIB.
2. Predmet koncentracije je pridobitev celotnega poslovnega deleža podjetja WG PROJEKTIRANJE s strani podjetja EBIB, ki ga bo prigrasitelj pridobil na podlagi sklenjene Pogodbe o prodaji in odstopu³ z dne 10. 1. 2018 in Skrbniške pogodbe⁴, prav tako sklenjene dne 10. 1. 2018. [REDACTED] (v [REDACTED])

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. 3061-3/2019-1.

³ Dokument št. 3061-3/2019-1, priloga 6.

⁴ Dokument št. 3061-3/2019-1, priloga 7.

nadaljevanju: WG Avstrija) in EBIB kot stranki, [REDACTED]
[REDACTED] (v nadaljevanju: MPT ali skrbnik),
[REDACTED] (v nadaljevanju: EGB) in WG
PROJEKTIRANJE. [REDACTED]
[REDACTED].

3. Predvidena vrednost transakcije v znesku [REDACTED] se zmanjša za vrednost dveh regresnih terjatev podjetja WG Avstrije do podjetja WG PROJEKTIRANJE, v skupni vrednosti [REDACTED], kar pomeni, da plačilo za 100 % poslovni delež v podjetju WG PROJEKTIRANJE znaša [REDACTED].
4. V skladu s prvim in drugim odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe, objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok teči z nastopom kateregakoli od teh treh 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. Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj na poziv Agencije dne 12. 2. 2019 ustrezno dopolnil, s čimer je priglasitev postala popolna.⁶
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁷ je priglasitelj plačal upravno takso po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.⁸
6. Podjetje EBIB je v izključni lasti podjetja Erste Group Bank AG (v nadaljevanju: EGB), ki je gospodujoče podjetje skupine Erste Group (v nadaljevanju: Skupina Erste), enega največjih ponudnikov finančnih storitev v srednji in vzhodni Evropi. Podjetje EGB je delniška družba, ki ima na dan priglasitve več delničarjev. Največja posamezna delničarja na dan priglasitve sta bila fundacija ERSTE z 11,28 % kapitalskim deležem in CaixaBank z 9,92 % kapitalskim deležem, med ostalimi delničarji predstavljajo največjo skupino institucionalni vlagatelji, ki so imeli na omenjeni dan skupaj 53,45 % kapitalski delež⁹. Skupina Erste je dejavna na področju bančnih in drugih finančnih storitev za fizične in pravne osebe¹⁰. Podjetje EBIB ima 5 odvisnih podjetij, 4 podjetja imajo sedež na istem naslovu kot priglasitelj, to so podjetja (i) Kleinkraftwerke-Betriebs-gesellschaft m.b.H., (ii) EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH in (iii) EBB-Epsilon Holding GmbH v katerih ima priglasitelj 100 % poslovni delež ter (iv) podjetje good.bee Holding GmbH v katerem ima priglasitelj 60 % poslovni delež. Podjetje HV-Veranstaltungsservice GmbH, v katerem ima priglasitelj 100 % poslovni delež ima sedež na naslovu Köppel 60 8242 St. Lorenzen am Wechsel, Avstrija. Priglasitelj in njegova odvisna podjetja so dejavna na področju ustanavljanja, financiranja in upravljanja mednarodnih naložb.¹¹
7. Podjetje WG PROJEKTIRANJE, je bilo ustanovljeno leta 2007 kot projektna družba za namen gradnje in obratovanja nakupovalnega centra Velenjka v Velenju (v nadaljevanju: NC Velenjka) in je bilo na začetku v 100 % lasti podjetja WG Avstrija, pri čemer je nakup NC Velenjka, financiralo podjetje EGB. NC Velenjka je bil odprt jeseni 2009. [REDACTED]
[REDACTED]

⁵ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

⁶ Dokument št. 3061-3/2019-5.

⁷ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 30/18-ZKZaš.

⁸ Dokument št. 3061-3/2019-1, priloga 4.

⁹ Spletna stran podjetja EGB; <https://www.erstegroup.com/en/investors/share/shareholder-structure>, vpogled dne 21. 1. 2019.

¹⁰ Dokument št. 3061-3/2019-1.

¹¹ Spletna stran; <https://www.firmenabc.at/eb-erste-bank-internationale-beteiligungen-gmbh> KTDc, vpogled dne 23. 1. 2019.

[REDACTED]

[REDACTED]. Leta 2017 je bil začel postopek zaradi insolventnosti nad podjetjem WG Avstrija. Insolvenčni upravitelj je v tem postopku iskal rešitev glede poslovnih deležev v podjetju WG PROJEKTIRANJE in pri tem izrazil interes za prodajo in prenos dejanskega lastništva poslovnega deleža na podjetje EBIB. Največji upnik, podjetje EGB je tako preko svojega hčerinskega podjetja EBIB prevzelo ekonomsko lastništvo nad podjetjem WG PROJEKTIRANJE, pravno lastništvo je ostalo na podjetju MPT.¹³ Edina dejavnost prevzetega podjetja je upravljanje NC Velenjka.

8. [REDACTED]

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A Koncentracija

9. 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.
10. 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.
11. V obravnavanem primeru je koncentracija nastala na podlagi Pogodbe o prodaji in prenosu in Skrbniške pogodbe, obe sklenjeni 10. 1. 2018, na podlagi katerih je priglasitelj pridobil dejansko lastništvo celotnega poslovnega deleža podjetja WG PROJEKTIRANJE in s tem izključno kontrolo nad prevzetim podjetjem.

12. [REDACTED]

¹² Dokument št. 3061-3/2019-1, priloga 16.

¹³ Dokument št. 3061-3/2019-1, priloga 6 in priloga 7.

¹⁴ Četrti odstavek 10. člena ZPOmK-1.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Agencija ugotavlja, da Pogodba o prodaji in prenosu ter Skrbniška pogodba vsebujeta določbe, ki so skladne z navedbami četrtega odstavka 10. Člena ZPOMK-1, s tem ugotavlja, da je zadevna koncentracija priglašena pravočasno.

13. Agencija je pri preverjanju določil v Pogodbi o prodaji in prenosu ter v Skrbniški pogodbi ugotovila, da sta obe pogodbi veljavni z odložnim pogojem, da pristojno insolvenčno sodišče odobri Pogodbo o prodaji in prenosu. Agencija je priglasiatelja pozvala k predložitvi odločitve insolvenčnega sodišča. Priglasiatelj je dne 12. 2. 2019 Agenciji posredoval slovenski prevod Sklepa Deželnega sodišča v Celovcu št. 31 S 6/17f z dne 15. 1. 2019, ki potrjuje zaključek Pogodbe o prodaji in prenosu in s tem izpolnitev odložnega pogoja ter posledično veljavnost obeh pogodb, ki sta osnova za pridobitev lastništva celotnega poslovnega deleža podjetja WG PROJEKTIRANJE in s tem izključne kontrole podjetja EBIB nad prevzetim podjetjem.
14. 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.
15. 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

16. 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 presejel 35 mio EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presejel 1 mio EUR.
17. Iz priloženih podatkov priglasiatelja izhaja, da je Skupina Erste v letu 2017 na trgu Republike Slovenije ustvarila promet v višini [REDACTED], podjetje WG PROJEKTIRANJE, ki ustvarja prihodke samo na trgu Republike Slovenije, pa je v istem letu ustvarilo promet v višini 2.082.081 EUR.¹⁵
18. 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.

¹⁵ Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (2008/C 95/1) v 170 odstavku 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).

19. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru koncentracije podjetij EBIB in WG PROJEKTIRANJE sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je priglašena koncentracija podrejena določbam ZPOmK-1.

C Pristojnost Agencije

20. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij¹⁶ (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah) nobena država članica ne sme uporabiti svojega nacionalnega prava o konkurenci za katero koli koncentracijo z razsežnostjo EU. Iz tega izhaja dolžnost Agencije¹⁷, da za vsako koncentracijo preveri, ali le-ta nima razsežnosti EU.¹⁸
21. 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.
22. Agencija ugotavlja, da obravnavana koncentracija ne izpolnjuje meril za koncentracijo z razsežnostjo EU, ker v navedenem primeru nista izpolnjena pogoja iz točke b) drugega odstavka 1. člena ter iz točke c) in d) tretjega odstavka 1. člena Uredbe ES o združitvah. Agencija ugotavlja, da priglašena koncentracija nima razsežnosti EU, saj je podjetje WG PROJEKTIRANJE v letu 2017 ustvarilo zgolj 2.082.081 EUR prihodkov, kar pomeni, da niso izpolnjena merila 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 Agenciji.

III. SKLADNOST KONCENTRACIJE S PRAVILI KONKURENCE

A Upoštevni storitveni trg

23. Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg je skladno 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 oziroma storitveni trg se lahko določi na podlagi zamenljivosti

¹⁶ UL L 24, 29.1.2004, str. 1-22.

¹⁷ 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.

¹⁸ Glej sodbo Sodišča EU z dne 14. julija 2006 v zadevi Endesa SA proti Komisiji, T-417/05, Zodl. 2006 str. II-2533 (99. in 100. odstavek).

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

24. Pri presoji koncentracije je Agencija ugotavljala, ali prihaja do prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji 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. Horizontalne koncentracije podjetij je mogoče opredeliti kot koncentracije, v katerih udeležena podjetja poslujejo na istih upoštevnihih trgih, za vertikalne koncentracije pa štejejo vse tiste koncentracije, v katerih so udeležena podjetja dejavna na različnih stopnjah oskrbovalne verige.
25. Priglasitelj navaja, da je Skupina Erste dejavna na področju bančnih storitev za fizične in pravne osebe ter drugih finančnih storitev, kot so plačila, upravljanje denarnih sredstev, trgovanje z vrednostnimi papirji, skrbniške storitve, financiranje trgovine in izvoza, upravljanje sredstev, dejavnosti kapitalskih trgov ter posredništvo in globalne izvedbene storitve. Glavna dejavnost Skupine Erste v Sloveniji je opravljanje bančnih storitev za fizične in pravne osebe.
26. Edina dejavnost podjetja WG PROJEKTIRANJE je oddaja poslovnih prostorov v najem v NC Velenjka. Prevzeto podjetje je lastnik NC Velenjka in tudi upravitelj nakupovalnega centra, pri tem skrbi za najemne pogodbe, vzdrževanje stavbe, varnost in podobne dejavnosti v zvezi z upravljanjem.¹⁹ NC Velenjka je značilni trgovski center, ki obsega 18 tisoč m², na katerih posluje preko 30 trgovin znanih ponudnikov oziroma blagovnih znamk, kot so Interspar, C&A Hervis, H&M, New Yorker, OVS, Champion, Mass, Big Bang in druge²⁰.
27. Priglasitelj nadalje pojasnjuje, da je Skupina Erste prek svojega odvisnega podjetja Sparkasse S d.o.o. (v nadaljevanju: Sparkasse S) dejavna tudi na trgu oddaje poslovnih prostorov v najem, [REDACTED]. Pri tem se sklicuje na obravnavanje trgov s strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), ki ločuje najemni trg lokalov od najemnega trga pisarniških prostorov.
28. GURS ugotavlja, da se najemnik odloči za najem lokala predvsem glede na frekventnost lokacije in mikrolokacijo znotraj stavbe. Glavno merilo dobre lokacije lokala je namreč čim večje število mimoidočih, ki predstavljajo potencialne stranke, zato so za velika nakupovalna središča značilna visoka zasedenost in najvišje najemnine, pomembna pa je tudi mikrolokacija lokala znotraj območja ali stavbe. Za najemnika pisarniških prostorov je na drugi strani pomembna lokacija, dostopnost z javnim prevozom, prometna pretočnost, možnost parkiranja, bližina mestnih vpadnic, starost in vzdrževanost stavbe, prostorska razporeditev, bližina gostinskih lokalov in telekomunikacijska opremljenost prostorov.²¹
29. Višina najemnine je dodaten pokazatelj, po katerem je možno razlikovati med trgom oddaje v najem pisarniških prostorov in trgom oddaje v najem lokalov, ter jih s tem opredeliti kot ločena trga. Najemnine lokalov so v Sloveniji v povprečju precej višje od najemnin pisarniških prostorov. Leta 2017 je povprečna najemнина za lokale znašala 13,2 €/m², povprečna najemнина za pisarniške prostore pa 9,6 €/m².²²

¹⁹ Dokument št. 3061-3/2019-1.

²⁰ Dokument št. 3061-3/2019-1, priloga 16.

²¹ GURS, Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017.

²² Ibidem 21.

30. Dejavnosti priglasitelja in prevzetega podjetja se po mnenju priglasitelja ne prekrivajo, saj se prevzeto podjetje ukvarja z oddajo v najem lokalov v trgovskem centru, medtem ko hčerinsko podjetje Skupine Erste oddaja v najem pisarniške prostore. [REDACTED]

[REDACTED] Priglasitelj meni, da gre v primeru zadevne koncentracije za dva različna upoštevna trga, ter zaključuje z oceno, da ne prihaja ne do horizontalnih prekrivanj ne do vertikalnih povezav med dejavnostmi podjetij udeleženih v koncentraciji in z njimi povezanih podjetij, s čimer zadevna koncentracija ne bo privedla do omejevanja, izkrivljanja ali preprečevanja konkurence, zlasti ne z vzpostavitvijo ali krepitvijo prevladujočega položaja.

31. Agencija se je v dosedanji praksi²³ že ukvarjala z vprašanjem upoštevnega storitvenega trga v primeru storitve oddaje v najem nepremičnin in se pri tem v celoti oprla na že opredeljeno prakso Komisije, ki je trg nepremičninskih storitev med drugim delila glede na uporabo nepremičnine, in sicer najprej glede na to, ali gre za uporabo nepremičnine v stanovanjske ali v poslovne namene²⁴. Trg oddaje nepremičnin v poslovne namene je Komisija nadalje delila na (i) trg oddaje pisarniških prostorov, (ii) trg oddaje industrijskih površin in (iii) trg oddaje trgovskih površin²⁵. Komisija je v svojih preteklih odločitvah trg nepremičninskih storitev delila tudi na (i) trg razvoja nepremičnin, (ii) trg upravljanja nepremičnin, (iii) trg oddaje v najem nepremičnin in (iv) trg lastništva nepremičnin.²⁶ Agencija ugotavlja, da je v zadevnem primeru prevzeto podjetje lastnik nakupovalnega centra, ki s tem centrom upravlja in ki pridobiva prihodke z oddajanjem v najem površin v tem centru. Največji najemnik v NC Velenjka je podjetje Spar Slovenija d.o.o., drugi najemniki so trgovine uglednih blagovnih znamk, poleg trgovin so v NC Velenjka še trije gostinski lokali. Agencija zato sledi priglasiteljevi opredelitvi upoštevnega storitvenega trga in ga dokončno ne opredeli, saj kot izhaja iz dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji, ni izkazan resen sum glede skladnosti koncentracije s pravili konkurence niti ob najožji opredelitvi upoštevne storitvenih trgov.

B Upoštevni geografski trg

32. 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 upoštevne 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, na katerih so pogoji konkurence 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.
33. Priglasitelj je mnenja, da se upoštevni trg oddaje lokalov v najem za namen presoje zadevne koncentracije lahko opredeli kot nacionalni trg. Pri tem navaja, da Komisija meni, da je

²³ Odločba Agencije št. 3061-1/2016-9 z dne 14. 3. 2016, Odločba Agencije št. 3061-2/2018-8 z dne 14. 3. 2018, Odločba Agencije št. 3061-20/2018-5 z dne 4. 9. 2018 in Odločba Agencije št. 3061-36/2018-6 z dne 7. 12. 2018.

²⁴ Odločba Komisije št. COMP/M.2825 Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA z dne 9. 7. 2002, Odločba Komisije št. COMP/M.3370-BNP Paribas/Alis Real International z dne 9. 3. 2004 in Odločba Komisije št. COMP/M.8229 Hammerson/Irish Life/LAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016.

²⁵ Odločba Komisije št. COMP/M.2863 Morgan Stanley/Olivetti/Telecom Italia/Tiglo z dne 30. 8. 2002, Odločba Komisije št. COMP/M.3370 BNP Paribas/Alis Real International z dne 9. 3. 2004 in Odločba Komisije št. COMP/M.8229 Hammerson/Irish Life/LAC Shopping Centre z dne 14. 12. 2016.

²⁶ Odločba Komisije št. COMP/M.6834 Goldman Sach/TPG Lundy/Brookgate z dne 14. 3. 2013 in Odločba Komisije št. COMP/M.7203 Unibail-Rodomaco/CPPIB/Centro z dne 6. 5. 2014.

zadevni trg po obsegu večinoma nacionalni, lahko pa se razdeli na lokalna geografska območja.²⁷

34. Agencija ugotavlja, da je Komisija v svoji dosedANJI praksi ugotavljala, ali je mogoče opredeliti trg oddaje površin v nakupovalnih centrih nacionalno ali lokalno, pri tem je Komisija poudarila, da so najemniki v nakupovalnih centrih večinoma domače in mednarodne trgovske verige, ki so dejavne na nacionalnem območju, vendar Komisija trga geografsko dokončno ni opredelila in je dopustila možnost, da gre lahko tudi za regionalni trg.²⁸
35. Glede na to, da v primeru presoje predmetne koncentracije upoštevni storitveni trg ni dokončno opredeljen, Agencija ugotavlja, da tudi natančna opredelitev upoštevnege geografskega trga ni potrebna, saj niti ob najožji definiciji upoštevnege geografskega trga ne bi bil izkazan sum glede skladnosti koncentracije s pravili konkurence.

C Presoja koncentracije

36. V skladu z 11. členom ZPOmK-1 so prepovedane koncentracije, ki bistveno omejujejo učinkovito konkurenco na ozemlju Republike Slovenije ali njegovem znatnem delu, zlasti kot posledica ustvarjanja ali 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.
37. Čeprav v zadevni koncentraciji ne prihaja do horizontalnih prekrivanj, ne do vertikalnih povezav pri izvajanju dejavnosti v koncentraciji udeleženih podjetij s povezanimi podjetji, je Agencija preverila položaj prevzetega podjetja na upoštevni trgih, in sicer na trgu oddajanja lokalov na območju Republike Slovenije in ožje v območju radija 25 kilometrov od lokacije NC Velenjka.
38. GURS v osnovi različne veleblagovnice, trgovine, prodajalne, butike in storitvene lokale ločuje po namembnosti med trgovske in gostinske lokale pri čemer se na ravni države v povprečju $\frac{3}{4}$ najemnih poslov sklene za trgovske lokale in $\frac{1}{4}$ za gostinske lokale. Največji najemodajalci lokalov v Sloveniji in s tem najpomembnejši konkurenti priglasitelja so lastniki oziroma upravljavci trgovskih centrov in drugih lokalov v nakupovalnih središčih. Med njimi je največji posamični najemodajalec lokalov podjetje Mercator d.d., ki oddaja lokale v Mercator centrih ter franšizne trgovine in prodajalne ter gostinske lokale ob svojih trgovinah po celi Sloveniji.²⁹ Avstrijska skupina Supernova upravlja z nakupovalnimi centri v Ljubljani, Mariboru, Novi Gorici, Kopru, Kranju, in Postojni, poleg tega je leta 2018 od podjetja Mercator d.d. kupila deset trgovskih centrov, vključno z največjim centrom Šiška v Ljubljani.³⁰ Podjetje SES Spar European Shopping Centers GmbH³¹ (v nadaljevanju: SES) upravlja z nakupovalnimi centri Citypark in Interspar Vič v Ljubljani, Europark v Mariboru in Citycenter v

²⁷ Odločba Komisije št. COMP/M.2110 Deutsche Bank/SEI/JV.

²⁸ Odločba Komisije št. COMP/M.6400 ECE/Metro/MEC JV, Odločba Komisije št. COMP/M.7203 Unibail-Rodomaco/CPPIB/Centro z dne 6. 5. 2014.

²⁹ GURS, Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017.

³⁰ Spletna stran: <https://www.delo.si/gospodarstvo/novice/mercator-prodal-trgovske-centre-supernovi-102003.html>, vpogled dne 14. 2. 2019 in spletna stran: <https://www.dnevnik.si/1042872933/posej/novice/po-nakup-supernova-zaslavila-mercatorjeve-trgovske-centre>, vpogled dne 15. 2. 2019; v tem članku je navedeno, da je za nakup Supernova pri Novi Ljubljanski banki in avstrijski Erste Group Bank najela visoka posojila in da je v zameno zastavila trgovske centre.

³¹ Gre za hčerinsko podjetje skupine SPAR.

Celju, podjetje SES gradi tudi nov Shopping center Šiška v Ljubljani. Sklada ameriškega upravljalca zasebnega kapitala Lone Star Funds sta lastnika sedmih nakupovalnih centrov Qlandia in šestih Qcentrov razporejenih po celi Sloveniji, tudi Skupina TUŠ je lastnica več kot desetih nakupovalnih centrov širom Slovenije. Podjetje BTC d.d. je lastnik večjega števila poslovnih nepremičnin v trgovskem središču BTC, ki se oddajajo trgovinam in podobnim lokalom. Ostale površine primerne za oddajanje lokalov se bolj ali manj nahajajo v središčih večjih mest ali pa ob pomembnih prometnih povezavah. GURS v svojem poročilu navaja³², da znaša fond skupne površine oddanih lokalov v Sloveniji v letih 2016 – 2017 7.112.000 m². Glede na to, da NC Velenjka oddaja [REDACTED] površin za lokale, znaša njen tržni delež v letih 2016 – 2017 na območju Republike Slovenije [0-5] %.

39. V območju radija 25 kilometrov od lokacije NC Velenjka ima NC Velenjka najpomembnejše konkurente v samem Velenju, in sicer Mercator center, Nakupovalni center Velenje, Center Nova Velenje, Interspar Šalek Velenje, Momax Velenje in nakupovalni center Stop.Shop Velenje³³. V območju radija 25 kilometrov od lokacije NC Velenjka se nakupovalni centri nahajajo še v Celju in Slovenj Gradcu. V Celju se nahaja pet nakupovalnih centrov, in sicer Citycenter, Planet Tuš, Supernova, Mercator center in Celeiapark. V Slovenj Gradcu se nahajata Qlandia in Mercator center, katerega je v lanskem letu v upravljanje prevzela Supernova. Okoliške občine Šoštanj, Mozirje, Šmartno ob Paki, Braslovče, Polzela, Žalec, Vojnik, Vitanje, Mislinja, Dobrna in Rečica ob Savinji, ki se še nahajajo v radiju 25 kilometrov do NC Velenjka nimajo značilnih nakupovalnih centrov, ki bi lahko bili neposredni konkurenti NC Velenjka. Lokali (trgovine, prodajalne, storitveni lokali) v teh občinah se nahajajo pretežno v mestnih središčih in ob pomembnih prometnih poteh. GURS v svojem poročilu navaja³⁴, da znaša fond skupne površine oddanih lokalov na območju občin Velenje, Celje in Slovenj Gradec v letih 2016 – 2017 510.000 m². Izračunani tržni delež NC Velenjka, ki oddaja [REDACTED] površin za lokale znaša v letih 2016 - 2017 na območju občin Velenje, Celje in Slovenj Gradec [0-5] %. Če bi upoštevali še vse lokale, ki se oddajajo v zgoraj navedenih okoliških občinah, bi bil izračunani tržni delež nižji od [0-5] %.
40. Po mnenju Agencije obravnavana koncentracija ne predstavlja bistvene spremembe obstoječe strukture konkurenčnega trga oddajanja lokalov širše na območju Republike Slovenije, kakor tudi ožje na območju radija 25 kilometrov od lokacije NC Velenjka. Pri tem Agencija upošteva dejstvo, da ostaja cilj priglasiatelja, ki se primarno ukvarja z bančnimi posli, da čimprej proda NC Velenjka bolj primernemu investitorju.

IV. ZAKLJUČEK

41. Ob upoštevanju razpoložljivih podatkov Agencija ugotavlja, da v zvezi z obravnavano koncentracijo pridobitve izključne kontrole s strani podjetja EBIB nad podjetjem WG PROJEKTIRANJE 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.

³² GURS, Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017.

³³ Spletna stran: <http://www.velenje-tourism.si/nakupovanje/11158>, vpogled dne 18. 2. 2019.

³⁴ GURS, Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leti 2016 in 2017.


V. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

42. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku³⁵ 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 ulica 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve odločbe. Tožba se v dveh izvodih vложи 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 vodil:
Andrej Golob



Andrej Matvoz
predsednik senata



Vročiti:

- EB Erste Bank Internationale Beteiligungen GmbH, Am Belvedere 1 1100 Dunaj, Avstrija – osebno po ZUP; po pooblaščenju: Odvetniška pisarna Schönherr – podružnica v Sloveniji, Tomšičeva 3, 1000 Ljubljana.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

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

³⁵ 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.