



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

Številka: 3061-37/2022-11

Datum: 22. 12. 2022

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, mag. Mirjane Rozman in Istoka Prodana kot članov senata, na podlagi tretje točke prvega odstavka 129. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (v nadaljevanju: ZUP)<sup>1</sup> v povezavi z 12. 12. o in drugim odstavkom 15. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence<sup>2</sup> (v nadaljevanju: ZPOMK-1), v zadevi priglašene nameravane koncentracije ustanovitve polno delujočega skupnega podjetja BTC park, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: BTC park), s strani podjetij BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: BTC), ki ga zastopa izvršni direktor mag Damjan Kralj, in BEMIT, družba za trgovanje, d.o.o., Beograjska ulica 4, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: BEMIT), ki ga zastopa direktor Tomaž Bevk; obe podjetji po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana, na nejavni seji dne 22. 12. 2022, naslednji

## SKLEP

- 1. Vloga za presojo nameravane koncentracije ustanovitve polno delujočega skupnega podjetja BTC park, družba za investicije v nepremičnine d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana s strani podjetij BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana, in BEMIT, družba za trgovanje, d.o.o., Beograjska ulica 4, 1000 Ljubljana, se zaradi preuranjenosti zavrže.**
- 2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.**

## Obrazložitev

- Agencija je 28. 9. 2022 prejela prigrasitev koncentracije, ki zadeva nameravano ustanovitev skupnega podjetja BTC park, ki naj bi opravljalo vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem (ti. polno delujoče skupno podjetje), s strani podjetij BTC in BEMIT.

<sup>1</sup> Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb).

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 36/08, 40/09, 26/11, 87/11, 57/12, 39/13 Odl.US: U-I-40/12-31, 63/13-ZS-K, 33/14, 76/15 in 23/17.

Koncentracijo sta skladno s 5. odstavkom 43. člena ZPOmK-1 priglasili podjetji BTC in BEMIT (v nadaljevanju tudi: priglasitelja).

2. Podjetji BTC in BEMIT sta 5. 9. 2022 sklenili Pogodbo o skupni izgradnji poslovno stanovanjskih površin na območju BTC-ja (v nadaljevanju: Pogodba), s katero sta se dogovorili, da bosta za namen izvedbe projekta ustanovili skupno podjetje BTC park («joint venture»), ki bo, kot navajata priglasitelja, opravljalo vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem. Prav tako sta parafirali družbeno pogodbo in družbeniški dogovor v zvezi z ustanovitvijo skupnega podjetja.
3. Priglasitelja sta navedla, da bosta nad skupnim podjetjem izvajala skupno kontrolo ter da bo le-to razpolagalo z vodstvom, sredstvi, osebjem, poslovnimi prostori in zadostnimi finančnimi sredstvi za opravljanje vseh funkcij samostojnega podjetja. Kot edino dejavnost skupnega podjetja sta navedla gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb. V ta namen bo podjetje BTC park od podjetja BTC odkupilo nepremičnine v znesku [REDACTED] (brez upoštevanja DDV-ja). Skupno podjetje bo na ta način postalo lastnik nepremičnin (zemljišč), na katerih bo po navedbah priglasiteljev pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo poslovno stanovanjskih nepremičnin. O končni odločitvi, ali in kdaj nepremičnine prodati ali oddati na trgu, pa se bosta priglasitelja odločala sproti, glede na razmere na trgu.
4. Agencija v skladu z določbami ZPOmK-1 presoja koncentracije, ki izpolnjujejo tako pravni kot ekonomski pogoj. 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 za presojo koncentracije. Če sta izpolnjena oba pogoja, nastane obveznost priglasitve in presoje po ZPOmK-1. Agencija v skladu s svojo prakso v določenih primerih presoja tudi nameravane koncentracije. Koncentracija se lahko priglasijo tudi pred nastopom katerega izmed dogodkov, ki jih zakon opredeljuje kot dogodek, s katerim začne teči rok za priglasitev, in v takšnih primerih morajo v koncentraciji udeležena podjetja Agenciji izkazati dovolj konkreten načrt za izvedbo priglašene nameravane koncentracije z dobroverno namero (t.i. good faith intention), da bo kasneje dogodek, katerega posledica bo nastanek koncentracije, tudi nastal.<sup>3</sup>
5. Tretja alineja prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1 določa, da nastane koncentracija v primeru, kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki opravlja vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem (t.i. polno delujoča skupna podjetja). Agencija je zato preverila, ali sta v obravnavanem primeru nameravane koncentracije, ki zadeva ustanovitev skupnega podjetja BTC park, izpolnjeni merili za koncentracijo v smislu tretje alineje prvega odstavka 10. člena ZPOmK-1, ki se nanašata na izvajanje skupne kontrole nad podjetjem BTC park in na njegovo polno delovanje.
6. Agencija je ugotovila, da v obravnavanem primeru ni izpolnjen eden izmed kriterijev polno delujočega podjetja.

---

<sup>3</sup> Uredba sveta (ES) št. 139/2004 z dne 20. januarja 2004 o nadzoru koncentracij podjetij (v nadaljevanju: Uredba ES o združitvah; Uradni list Evropske unije št. L 24; 08/ Zv. 3); člen 4, odstavek 1.

7. Šteje se, da skupno podjetje ne posluje dovolj trajno v fazi, ko manjkajo odločitve tretje stranke, ki so ključne za začetek poslovne dejavnosti skupnega podjetja.<sup>4</sup> V obravnavanem primeru za začetek delovanja skupnega podjetja manjkata odločitvi tretje stranke, ki se nanašata na pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) in izdajo gradbenega dovoljenja.
8. Iz dokumentacije prigrasitve jasno izhaja, da je glavni namen ustanovitve skupnega podjetja izgradnja poslovno stanovanjskih nepremičnin na točno določenih parcelnih številkah (nepremičnine, ki jih je podjetje BTC kupilo od podjetja Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.o.o.). To izhaja tako iz določb parafiranega družbeniškega dogovora (glej str. 1, ki govori o namenu, za katerega je družba ustanovljena), kot tudi iz Pogodbe o skupni izgradnji poslovno stanovanjskih površin, ki sta jo prigrasitelja sklenila 5. 9. 2022, ter navedb v predloženem obrazcu za prigrasitev konkretne koncentracije. V primeru, da projekt ne bi bil zgrajen oziroma ne bi dobil potrebnih dovoljenj, skupno podjetje sploh ne bi poslovalo na trgu. Vprašanje, ali in kdaj bo do izgradnje projekta sploh prišlo, je tako pomembno vprašanje pri presoji trajnosti delovanja novoustanovljenega podjetja.
9. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pogoj za začetek gradnje zahtevnega objekta, kamor po definiciji Gradbenega zakona<sup>5</sup> načrtovani projekt tudi spada (glej 3. člen v povezavi s 5. členom GZ-1). Pred tem je treba pridobiti oziroma mora pristojni organ sprejeti še občinski podrobnejši načrt za območje gradnje, ki je sicer že v teku. Prigrasitelja sta namreč predložila dokumentacijo, iz katere izhaja, da je bila vložena pobuda za pripravo OPPN 443: BAUHAUS - BTC. Pridobiti pa je treba od nosilcev urejanja prostora še predsmernice ter mnenja ZRSVN o verjetnih pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi navedenih dokumentov naj bi bile izdelane strokovne podlage, kjer se naj bi preverilo skladnost pobude z OPN SD, skladnost predlagane pozidave z vsemi prostorskimi izvedbenimi pogoji OPN ID, z usmeritvami strokovne podlage Šmartinska partnership Ljubljana, masterplan spring 2009 ter s predsmernicami. Iz vseh pridobljenih dokumentov in strokovnih podlag pa naj bi bilo potem tudi razvidno, katera strokovna gradiva bo treba še pripraviti.<sup>6</sup> Iz vsega navedenega tako izhaja, da časovno ni možno povsem jasno določiti, kdaj bo sprejet potreben OPPN ter kdaj in pod kakšnimi pogoji oziroma če sploh bo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje. Ker gre za preveč nedoločne in nepredvidljive dogodke v prihodnosti, ki so odvisni od dejavnosti tretjih oseb in vplivajo na to, ali bo podjetje BTC park sploh poslovalo na trgu, v tej fazi še ne moremo govoriti o polno delujočem skupnem podjetju in s tem o koncentraciji v smislu določb 10. člena ZPOmK-1.
10. Prigrasitelja bosta v primeru, da bo podjetje BTC park res polno delujoče podjetje, kot zatrjujeta v prigrasitvi, in da bo poslovalo na trgu, morala prigrasiti koncentracijo, ko bosta prejela vse potrebne odobritve in pravne podlage za poslovanje podjetja na trgu s strani tretjih oseb. Pri tem bosta morala tudi obširneje pojasniti, da gre res za polno delujoče podjetje v smislu zaposlenih, poslovnih strategij, zadostnih sredstev ter zadostne prisotnosti na trgu. V teoriji in praksi konkurenčnega prava se skupno podjetje ne šteje za podjetje s trajnim namenom poslovanja, če je ustanovljeno zgolj za kratko omejeno obdobje; npr. za

<sup>4</sup> Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij, tč. 105.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju: GZ-1.

<sup>6</sup> Glej zabeležko sestanka na MOL, dne 8. 9. 2022. Dokument št. 3061-37/2022-8.

gradnjo projekta, pri čemer po izgradnji ne bo vključeno v poslovanje tega projekta.<sup>7</sup> V obravnavanem primeru sta priglasi telja navedla, da še nista sprejela končne odločitve ali in kdaj nepremičnine prodati ali oddati na trgu – o tem se bosta odločala sproti, glede na razmere na trgu.<sup>8</sup>

[REDACTED]

11. Kot je navedeno v točki 4 obrazložitve tega sklepa, Agencija v določenih primerih presoja tudi nameravane koncentracije. Tudi priglasi telja sta podala predlog, da se priglašena transakcija presodi kot nameravana koncentracija.<sup>10</sup> Vendar pa se konkreten primer razlikuje od tovrstnih primerov, ki jih Agencija običajno presoja, zaradi česar Agencija ocenjuje, da kljub verjetno izkazani dobroverni nameri priglasi teljev, da ustanovita polno delujoče skupno podjetje, v obravnavanem primeru, ker niso izpolnjeni vsi pogoji oziroma obstojijo nejasnosti, ne more presojati nameravane koncentracije. Do odločitve tretjih strank namreč ni jasno, ali bo skupno podjetje sploh začelo delovati oziroma ali bo začelo z izgradnjo poslovno stanovanjskega kompleksa. Šele po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v korist priglasi teljev bo tudi dokončno jasno, kakšen poslovno-stanovanjski kompleks bi lahko priglasi telja dejansko gradila. Če se bosta priglasi telja odločila, da na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja izvedeta projekt skupne izgradnje poslovno stanovanjskih površin, pri čemer še vedno ne bosta sprejela končne odločitve, kaj nameravata z njimi po izgradnji, Agencija meni, da bodo takrat znani vsaj osnovni podatki, na podlagi katerih bi lahko zadevno transakcijo presojala.
12. Agencija tako v obravnavanem primeru priglašene nameravane koncentracije ustanovitve polno delujočega skupnega podjetja BTC park, katerega cilj je izgradnja poslovno stanovanjskih površin na nepremičninah BTC, zaključuje, da je priglasitev preuranjena. Kot že navedeno, je za začetek delovanja skupnega podjetja ključno, da na nepremičninah BTC pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje. Po njegovi pridobitvi bo izpolnjeno merilo polno delujočega skupnega podjetja, če bodo izpolnjeni tudi vsi ostali pogoji, ki se nanašajo na koncept polnega delovanja, in s tem bo nastopila obveznost priglasitve koncentracije. Agenciji skladno z določbami ZPOmK-1. Trenutno pa Agencija priglašene transakcije ne more presojati niti kot nameravane koncentracije.
13. V 3. točki prvega odstavka 129. člena ZUP je določeno, da se vložena zahteva zavrže, če ni bila vložena v predpisanem roku. V skladu s prakso Upravnega sodišča je treba to določilo tolmačiti v tem smislu, da se vloga zavrže tako v primeru, ko je bil predpisani rok prekoračen, kot tudi v primeru, ko je bila vloga vložena pred začetkom teka določenega roka oziroma pred nastopom predpisanega pogoja, kar je v konkretnem primeru sprejetje OPPN in izdaja pravnomočnega gradbenega dovoljenja.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij, tč. 104.

<sup>8</sup> Dokument št. 3061-37/2022-1, tč. 2.2 a).

<sup>9</sup> Dokument št. 3061-37/2022-1, tč. 2.2 a), tč. 6.1.3.

<sup>10</sup> Dokumenta št. 3061-37/2022-5 in 3061-37/2022-9.

<sup>11</sup> Glej sodbi v zadevah I U 1446/2019 z dne 22. 1. 2020, I U 624/2019-8 z dne 28. 8. 2019.

14. Na podlagi navedenega je Agencija odločila, kot je razvidno iz izreka tega sklepa.

#### **ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA**

15. V skladu s prvim odstavkom 118. člena ZUP 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 tega sklepa.

#### **POUK O PRAVNEM SREDSTVU**

Zoper ta sklep je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču RS, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve sklepa. 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:

- BLAGOVNO TRGOVINSKI CENTER d.d., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana in BEMIT, družba za trgovanje, d.o.o., Beograjska ulica 4, 1000 Ljubljana; osebno po ZUP; po pooblaščenju: Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana.

#### Objaviti:

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

