



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

URAD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VARSTVO KONKURENCE

Kotnikova 28, 1000 Ljubljana

T: 01 478 35 97
F: 01 478 36 08
E: uvk.mg@gov.si
www.uvk.gov.si

Številka: 306-20/2012- 10

Dne: 21. 5.2012

Urad Republike Slovenije za varstvo konkurence, Kotnikova 28, Ljubljana, je v senatu pod predsedstvom Damjana Matičiča, direktorja Urada, na nejavni seji dne 21.05.2012, ob sodelovanju Dajane Muženič Abramovič in Josipa Falaka kot članov senata, na podlagi tretjega odstavka 46. člena v povezavi s 12. in 13. členom Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence (Uradni list RS št. 36/2008, 40/2009, 26/2011 in 87/2011; v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi prigrasitve koncentracije podjetij Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Matjaž Rakovec in Sava IP d.o.o., investicijsko podjetje, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Gorazd Rous, sprejel naslednjo

ODLOČBO

1. Urad Republike Slovenije za varstvo konkurence priglasi koncentraciji podjetij Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana in Sava IP d.o.o., investicijsko podjetje, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, **ne nasprotuje**. Koncentracija je **skladna s pravili konkurence**.
2. Izrek odločbe se objavi na spletni strani Urada.
3. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev:

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Urad Republike Slovenije za varstvo konkurence (v nadaljevanju: Urad) je dne 19.03.2012 prejel prigrasitev koncentracije podjetij Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Triglav d.d.) in Sava IP d.o.o., investicijsko podjetje, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Sava IP d.o.o.). Priglasitelj predmetne koncentracije je podjetje Triglav d.d.
2. V skladu s 1. odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok za prigrasitev teči s prvim od teh dogodkov. Prigrasitev mora vsebovati vse elemente, ki jih določa vladna Uredba o vsebini obrazca za prigrasitev koncentracije podjetij (Ur. list RS, št. 36/2009). Zaradi nepopolne prigrasitve je bila prigrasitev dopolnjena dne 06.04.2012 in dne 18.04.2012, s čimer je prigrasitev postala popolna.

3. V predmetnem primeru je bil prvi dogodek, s katerim začne teči rok za prigrasitev koncentracije podjetij, sklenitev pogodbe o odsvojitvi in prenosu poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o. Navedena pogodba je bila sklenjena dne 21.03.2012 med podjetjema Triglav d.d. in Sava, družba za upravljanje in financiranje d.d., Škofjeloška cesta 6, 4000 Kranj (v nadaljevanju: Sava d.d.).
4. Priglašena koncentracija se bo izvedla s pridobitvijo dveh poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o., in sicer deleža v vrednosti 14.977.108,74 EUR, kar predstavlja 51% osnovnega kapitala podjetja, ter deleža v višini 14.389.771,14 EUR, kar predstavlja 49% osnovnega kapitala podjetja. Navedene vrednosti predstavljajo nominalne vrednosti poslovnih deležev na dan podpisa pogodbe o odsvojitvi in prenosu poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o., oziroma na dan 21.03.2012. Skladno z določili pogodbe o odsvojitvi in prenosu poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o. bo izvedena delitev podjetja Sava IP d.o.o. Delitev bo izvedena z oddelitvijo dela premoženja omenjenega podjetja in ustanovitvijo novega podjetja, na katerega bo to premoženje preneseno. Na podlagi oddelitve se bo osnovni kapital podjetja Sava IP d.o.o. zmanjšal na skupno 22.916.879,88 EUR in ga bosta tvorila poslovni delež v višini 11.687.608,74 EUR oziroma 51% osnovnega kapitala podjetja ter poslovni delež v višini 11.229.271,14 EUR, kar predstavlja 49% osnovnega kapitala podjetja Sava IP d.o.o. Podjetje Triglav d.d. bo na podlagi priglašene koncentracije postalo imetnik 100% osnovnega kapitala podjetja Sava IP d.o.o.
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010; ZUT-UPB5) je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.
6. Podjetje Triglav d.d., je obvladujoče podjetje Skupine Triglav, ki je poleg delovanja v Republiki Sloveniji aktivna še v šestih državah¹. Skupina Triglav je vodilna zavarovalno – finančna skupina v Sloveniji in ena od vodilnih v jugovzhodni Evropi. Ključni stebri poslovanja Skupine Triglav so zavarovalništvo, upravljanje premoženja, bančništvo ter dejavnosti s katerim podpirajo tri temeljne finančne stebre. Skupina Triglav se na območju Republike Slovenije glede na dejavnosti deli na zavarovalna podjetja, in sicer, Triglav zdravstvena zavarovalnica d.d., Pristaniška ulica 10, 6000 Koper in Pozavarovalnica Triglav Re d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana in na druga podjetja, ki se ne ukvarjajo z zavarovalništvom, in sicer: Triglav nepremičnine, upravljanje in svetovanje d.d., Dunajska cesta 22 (v nadaljevanju; Triglav nepremičnine d.d.)², Triglav Skladi, družba za upravljanje d.o.o., Slovenska cesta 54, 1000 Ljubljana, Triglav Naložbe, Finančna družba d.d. Slovenska cesta 54, 1000 Ljubljana, Triglav INT, holdinška družba d.d., Miklošičeva 19, 1000 Ljubljana, TRI-PRO d.o.o., Ljubljanska cesta 86, 1230 Domžale, Slovenijales d.d., Dunajska 22, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju; Slovenijales d.d.), Gradis IPGI d.d., Industrijska cesta 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju; Gradis IPGI d.d.) ter AS Triglav – servis in trgovina d.o.o., Verovškova 60b, 1000 Ljubljana³.
7. Priglasitelj je v obrazcu za prigrasitev koncentracije navedel, da podjetje Triglav d.d. nima gospodujočih podjetij ter da sta imetnika kvalificiranega deleža le-tega v skladu z Zakonom o zavarovalništvu Slovenska odškodninska družba z 28,07% kapitalskim deležem in Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje RS s 34,47% kapitalskim deležem. Nadalje je priglasitelj navedel, da podjetje Triglav d.d. obvladuje 100% osnovnega kapitala podjetja Triglav nepremičnine d.d., katerega je glavna dejavnost upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi ter opravljanje storitve upravljanja nepremičnin in poslovanja z

¹ Republiki Srbiji, Republiki Hrvaški, Bosni in Hercegovini, Republiki Makedoniji, Republiki Češki, in Črni Gori.

² Podjetje se je v letu 2010 preimenovalo iz Zenit d.d. v Triglav nepremičnine d.d.

³ http://www.triglav.eu/sl/o_skupini/druzbe/#

nepremičninami izključno v okviru Skupine Triglav. Podjetje Triglav d.d. ima tudi 61,7% lastniški delež v podjetju Slovenijales d.d., ki ustvari 4.100.000,00 EUR prometa oziroma približno 10,8% svojih celotnih prihodkov z oddajo nepremičnin v najem. Poleg tega ima podjetje Triglav d.d. 56,95% lastniški delež v podjetju Gradis IPGI d.d., ki večino svojih prihodkov ustvari z oddajo lastnih nepremičnin v najem. Priglasitelj je navedel, da so vsa prej navedena podjetja, ki jih obvladuje podjetje Triglav d.d., dejavna na trgu najema nepremičnin ter da ostala podjetja iz Skupine Triglav d.d. niso dejavna na nepremičninskem trgu.

8. Podjetje Sava IP d.o.o. je odvisno podjetje podjetja Sava d.d. Glavna dejavnost podjetja Sava IP d.o.o. je trgovanje z lastnimi nepremičninami. Podjetje Sava IP d.o.o. v glavnem deluje na trgu prodajnih nepremičnin, in sicer v segmentu novogradenj, tako stanovanjskih kot poslovnih, kjer ustvari večino oziroma več kot 90% svojih prihodkov. Poleg glavne dejavnosti se podjetje Sava IP d.o.o. ukvarja tudi z oddajanjem lastnih nepremičnin in opravljanjem inženiring storitev za druge. Podjetje Sava IP d.o.o. je imetnik 100% poslovnega deleža v odvisnih podjetjih IP Nova d.o.o. in IP Nova A d.o.o., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, katerih glavna dejavnost je poslovanje z lastnimi nepremičninami. Odvisne družbe podjetja Sava IP d.o.o. so torej dejavne predvsem na trgu prodajnih nepremičnin.
9. Priglasitelj je navedel, da bo podjetje Triglav d.d. po izvedeni oddelitvi postalo imetnik dveh zmanjšanih poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o., in sicer poslovnega deleža v višini 11.687.608,74 EUR, kar predstavlja 51% osnovnega kapitala podjetja Sava IP d.o.o. in poslovnega deleža v višini 11.229.271,14 EUR, kar predstavlja 49% osnovnega kapitala podjetja Sava d.o.o. Podjetje Triglav d.d. bo tako, po izpolnitvi vseh odložitnih pogojev, najkasneje do 30.06.2012 pridobilo 100% osnovnega kapitala podjetja Sava IP d.o.o.

II. PODREJENOST ZPOMK-1

A Koncentracija

10. ZPOMK-1 v prvem odstavku 10. člena določa, da gre za koncentracijo pri trajnejših spremembah kontrole nad podjetjem, in sicer:
 - pri združitvi dveh ali več predhodno neodvisnih podjetij ali delov podjetij;
 - ali kadar ena ali več fizičnih oseb, ki že obvladujejo najmanj eno podjetje, ali kadar eno ali več podjetij bodisi z nakupom vrednostnih papirjev ali premoženja, s pogodbo ali na kakršenkoli drugačen način pridobi neposreden ali posreden nadzor drugega podjetja ali delov enega ali več podjetij;
 - kadar dve ali več neodvisnih podjetij ustanovi skupno podjetje, ki naj bi bilo samostojen gospodarski subjekt z daljšim trajanjem.
11. V obravnavanem primeru je koncentracija v smislu določil ZPOMK-1 nastala dne 21.03.2012 s sklenitvijo Pogodbe o odsvojitvi in prenosu poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o. Na podlagi te pogodbe bo podjetje Triglav d.d. pridobilo 100% lastniški delež podjetja Sava IP d.o.o. in bo posledično pridobilo kontrolo nad tem podjetjem. Takšna pridobitev kontrole nad delom podjetja pomeni koncentracijo v smislu druge alineje 1. odstavka 10. člena ZPOMK-1.
12. Urad je preučil še druga določila pogodbe o odsvojitvi in prenosu poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o., ki jo je podjetje Triglav d.d. sklenilo s podjetjem Sava d.d. in je ugotovil, da je bila navedena pogodba sklenjena pod odložitnimi pogoji oziroma pogoji za izvedbo transakcije, ki so navedeni v 3. točki pogodbe o odsvojitvi in prenosu poslovnih deležev. Urad ugotavlja, da je v skladu s 15. členom Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 97/2007; uradno prečiščeno besedilo – OZ-UPB1) za datum nastanka koncentracije pomemben dan

sklenitve pogodbe in ne dan izpolnitve odločilnih pogojev, ki so pomembni za izvedbo koncentracije. Glede na navedeno pogodba, ki je bila sklenjena pod odločilnim pogojem, pogodbene stranke zavezuje od 21.03.2012 dalje, ko so stranke sklenile pogodbo, dosegle soglasje volj pogodbenih strank in se sporazumele o njenih bistvenih sestavinah. Okoliščina, da so stranke od sklenitvi pogodbe dogovorile tudi odločilne pogoje, torej ne vpliva na dejstvo, da je pogodba sklenjena v smislu določb ZPOmK-1⁴.

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

13. ZPOmK-1 v 1. odstavku 42. člena določa, v katerih primerih morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti Uradu. 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 presegele 35 milijonov EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegele 1 milijon EUR.
14. Iz predloženih finančnih podatkov priglasitelja in na podlagi javno dostopnih podatkov izhaja, da je letni promet prevzetega podjetja Sava IP d.o.o. v poslovnem letu 2010 znašal 28.336.067,00 EUR, čisti prihodki iz zavarovalnih premij skupine Triglav so v letu 2011 znašali 916.278.896,00 EUR, kar pomeni, da je presežen prag 35 milijonov EUR letnega prometa, določen v prvi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1 ter hkrati prag 1 milijon 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. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Uradu nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru pridobitve kontrole podjetja Triglav d.d. nad, po izvedeni oddelitvi osnovnega kapitala zmanjšanim podjetjem Sava IP d.o.o., sta izpolnjena oba pogoja, zaradi česar je koncentracija podrejena določbam ZPOmK-1.

III. SKLADNOST S PRAVILI KONKURENCE

A Upoštevni proizvodni oziroma storitveni trg

16. Sedmi odstavek 3. člena ZPOmK-1 določa, da je upoštevni proizvodno/storitveni 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. Urad je pri presoji koncentracije ugotavljal, ali prihaja do prekrivanja dejavnosti v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na katerem od proizvodnih oziroma storitvenih trgov. Prav tako je ugotavljal, ali prihaja do povezav, ki bi omejevale konkurenco na katerem od z njimi tesno povezanih trgov.
17. Podjetje Triglav d.d. je preko svojih odvisnih družb prisotno na trgu nepremičnin. Priglasitelj je navedel, da so ta podjetja, ki jih obvladuje podjetje Triglav d.d., dejavna zlasti na trgu najemnih nepremičnin. Glavna dejavnost podjetja Sava IP d.o.o. je trgovanje z lastnimi nepremičninami, in sicer večino svojih prihodkov ustvari na trgu prodaje nepremičnin, v segmentu novogradenj, tako stanovanjskih kot poslovnih,

⁴ Primer sodbi Vrhovnega sodišča IV Ips 12/2006 in IV Ips 32/2007.

18. Iz navedb priglasitelja je razvidno, da bi trg najemnih nepremičnin glede na namen najema nepremičnine lahko ožje delili na trg stanovanjskih nepremičnin in na trg poslovnih nepremičnin.
19. Urad ugotavlja, da se dejavnosti podjetij Triglav d.d. (skupaj z odvisnimi podjetji) in Sava IP d.o.o. horizontalno prekrivata v delu, ki se nanaša na trg dajanja nepremičnin v najem. Iz predloženih podatkov nadalje izhaja, da je dejavnost prodaje nepremičnin, ki jo izvaja podjetje Sava IP d.o.o., povezano z dejavnostjo nujenja nepremičnin v najem, ki jo skupaj z odvisnimi podjetji izvaja podjetje Triglav d.d. Podjetje Triglav d.d. načrtuje poslovno strategijo intenzivnega razvoja nepremičninske dejavnosti v okviru odvisnega podjetja Triglav nepremičnine d.d. in pridobitev poslovnih deležev podjetja Sava IP d.o.o. pomeni vstop na trg gradnje in razvoja nepremičnin za prodajo ter predstavlja začetek intenzivnega razvoja nepremičninske dejavnosti podjetja Triglav d.d.
20. Urad se strinja z navedbami priglasitelja, da bi v zadevnem primeru lahko upošteveni proizvodni/storitveni trg opredelili kot trg nepremičnin, ki bi ga lahko dalje še ožje delili na trg prodajnih nepremičnin in na trg najemnih nepremičnin. Vendar ker v primeru obravnavane koncentracije ni izkazan resen sum o neskladnosti koncentracije s pravili konkurence, Urad ni opravil podrobnejših analiz, na podlagi katerih bi upošteveni trg podrobneje razčlenil in ga dokončno opredelil.

B Upošteveni geografski trg

21. Upošteveni geografski trg obsega območje, kjer si konkurenti na upoštevnem proizvodnem trgu medsebojno konkurirajo pri prodaji in nakupu proizvodov in storitev, na katerem so pogoji konkurence dovolj homogeni in ga je mogoče oddeliti od sosednjih območij zato, ker so pogoji konkurence na teh območjih bistveno drugačni. Dejavniki, ki so ključni pri presoji upoštevnega trga, so različne pravne zahteve, standardi, davčna bremena, transportni stroški, cenovne razlike med različnimi deli trga, tržne navade ipd.
22. Priglasitelj je upošteveni geografski trg za trg nepremičnin opredelil kot celoten trg Republike Slovenije. Urad je ugotovil, da za nepremičninski trg veljajo posebnosti, značilne za območje Republike Slovenije, ki močno vplivajo za poslovanje na tem trgu. Tako na podlagi razpoložljivih podatkov Urad ugotavlja, da bi bila opredelitev upoštevnega geografskega trga v tem primeru celo ožja od nacionalnega teritorija, saj naj bi bila dejavnost poslovanja z nepremičninami različna med posameznimi mesti, regijami, prav tako naj bi bile cenovne ravni nepremičnin po različnih območjih znotraj nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji zelo različne in nenazadnje se med posameznimi regijami in mesti v Republiki Sloveniji zelo razlikuje raven ponudbe in povpraševanja po nepremičninah.⁵ Vendar ker pri predmetni koncentraciji ni bila potrebna dokončna opredelitev upoštevnih proizvodnih oziroma storitvenih trgov, tudi dokončna opredelitev geografskega trga ni potrebna, saj niti ob najožji opredelitvi upoštevnega geografskega trga ne bi bil izkazan sum glede skladnosti koncentracije s pravili konkurence.

⁵ <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg>

C Presoja koncentracije

Trg najemnih nepremičnin

23. V zvezi z oceno tržnih deležev v koncentraciji udeleženih podjetij in drugih podjetij v skupini priglasitelj navaja, da imajo omenjena podjetja relativno nizek promet v primerjavi z oceno vrednosti vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji. Priglasitelj nadalje navaja, da je oceno glede velikosti trga najemnih nepremičnin dobil tako, da je upošteval vrednost vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji, kot jo je izračunala Geodetska uprava Republike Slovenije, ki znaša okoli 140 milijard EUR⁶. Tako izračunano vrednost vseh nepremičnin je priglasitelj zmanjšal za 15% oziroma za vrednost, ki odpade na gozdove, kmetijska zemljišča itd, kar pomeni, da naj bi po navedbah priglasitelja vrednost nepremičnin znašala 119 milijard EUR. Pri izračunu ocene velikosti trga najemnih nepremičnin je priglasitelj upošteval, da se oddaja okoli 10% vseh nepremičnin, glede na dejstvo, da je v Republiki Sloveniji 82% vseh stanovanj lastniških⁷.
24. Urad sicer meni, da je odstotek lastniških stanovanj nižji od odstotka, ki ga je navedel priglasitelj. Na podlagi podatkov, s katerimi razpolaga Urad, izhaja da je 77% stanovanj v Republiki Sloveniji lastniških, dalje da naj bi bilo 14% vseh stanovanj takšnih, da nihče od stanovalcev ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno ter da se oddaja v najem 9% stanovanj⁸. Glede na navedene ugotovitve se Urad strinja z ugotovitvijo priglasitelja, da se na območju Republike Slovenije oddaja približno 10% vseh nepremičnin.
25. Priglasitelj je nadalje ocenil, da se na najemnem trgu nepremičnin ustvari 5% letni donos. Oceno donosnosti je priglasitelj oblikoval na podlagi podatkov iz letnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011⁹, in sicer le na podlagi upoštevanja podatkov za stanovanjske nepremičnine, ker je korelacija med stanovanjskimi in poslovnimi prostori visoka. Priglasitelj navaja, da je glede letne donosnosti najete nepremičnine upošteval 5% donosnost, čeprav je iz tabele št. 1 razvidno, da je povprečna letna donosnost na najeto nepremičnino znaša 5,8%.

Tabela št. 1: Prikaz povprečne letne donosnosti oddanih nepremičnin

	Ljubljana	Koper	Kranj	Novo Mesto	Celje	Maribor	Vsota
Povprečna prodajna cena v EUR	137.500	122.400	104.400	72.000	63.750	60.000	
Povprečna letna najemnina v EUR	7.1502	3.850	4.100	5.000	5.950	4.050	
Donosnost	5,2%	3,1%	3,9%	6,9%	9,3%	6,8%	5,88%
Število opazovanj	2.072	161	373	207	293	990	4.096
Delež vseh opazovanj	51%	4%	9%	5%	7%	24%	
Ponderirana donosnost	2,6%	0,1%	0,4%	0,4%	0,7%	1,6%	5,8%

Vir: izračun priglasitelja in <http://prostor3.gov.si/ETN-JV>

⁶ http://www.siol.net/novice/gospodarstvo/2011/12/vrednost_vseh_nepremicnin_v_sloveniji.aspx
http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/novice/Teksti_novic/Gradivo.pdf

⁷ http://www.cek.ef.uni-lj.si/u_diplome/klun3955.pdf, str. 39, predzadnji odstavek

⁸ <http://www.siol.net/novice/gospodarstvo/2011/12/stanovanja.aspx>

⁹ <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> preglednica 5 na str. 22

26. Po oceni priglasiatelja je predmetni trg najemnih nepremičnin zelo razdrobljen trg, na katerem nihče od ponudnikov ne dosega 5% tržni delež. Priglasiatelj nadalje navaja, da je tržni delež posameznega podjetja iz skupine Triglav na trgu najemnih nepremičnin in sicer podjetij Triglav d.d., Triglav nepremičnine d.d., Slovenijales d.d. in Gradisa IPGI d.d. , nižji od 1%. Prav tako je bil tržni delež podjetja Sava IP d.o.o. v časovnem obdobju od leta 2008 do leta 2010 nižji od 1%.
27. Priglasiatelj navaja, da so prihodki podjetja Sava IP d.o.o. iz naslova oddajanja lastnih nepremičnin v najem v letu 2010 znašali 1.514.971,00 EUR, v letu 2009 3.205.634,00 EUR in v letu 2008 990.600,00 EUR. Nadalje je priglasiatelj navedel, da je podjetje Sava IP d.o.o. večino nepremičnin namenjenih oddajanju v najem v letu 2010 odprodalo tako, da so prihodki v letu 2011 iz naslova oddajanja lastnih nepremičnin v najem znašali le 364.960,00 EUR. Nadalje je priglasiatelj navedel, da sta bili leto 2009 in delno leto 2010, kar zadeva prihodkov iz naslova oddajanja lastnih nepremičnin v najem, izjemni leti, saj je imelo v tistem obdobju navedeno podjetje v lasti objekt Modri kvadrat na Davčni ulici 1, ki ga je oddajalo v najem Davčni upravi Ljubljana. Podjetje Sava IP d.o.o. je navedeni objekt, po navedbah priglasiatelja, junija 2010 prodalo in od takrat naprej dosega še bistveno manj prihodkov iz naslova oddajanja lastnih nepremičnin v najem, kar je tudi razvidno iz prihodka, ki ga je v letu 2011 ustvarilo podjetje Sava IP d.o.o. iz naslova oddajanja lastnih nepremičnin v najem. Podjetje IP Nova d.o.o., odvisno podjetje podjetja Sava IP d.o.o., je v letih 2011 in 2010 ustvarilo iz naslova oddaje nepremičnin v najem 13.452,00 EUR prihodkov, medtem ko podjetje IP Nova A d.o.o. v letih 2011 in 2010 ni imelo prihodkov od oddajanja nepremičnin.
28. Podjetje Triglav d.d. je po podatkih priglasiatelja iz naslova oddajanja nepremičnin v najem v letu 2010 ustvarilo 557.512,00 EUR, v letu 2009, 577.319,00 EUR in v letu 2008, 128.999,00 EUR prihodkov. Podjetje Triglav d.d. je v celoti naveden promet ustvarilo z oddajo lastnih naložbenih nepremičnin. Odvisno podjetje Triglav nepremičnine d.d. je z oddajanjem nepremičnin v letu 2011 ustvarilo 869.223,00 EUR¹⁰ prihodkov, v letu 2010 776.000,00 EUR in v letih 2009 ter 2008 so prihodki znašali 776.867,00 EUR oziroma 772.229,00 EUR. Priglasiatelj je navedel, da je večino oziroma več kot 90% prihodka podjetje Triglav nepremičnine d.d. ustvarilo z oddajo nepremičnin matičnemu podjetju ter da tržni delež podjetij Triglav d.d. in Triglav nepremičnine d.d. na trgu najemnih nepremičnin zanemarljiv oziroma nižji od 1%.
29. Priglasiatelj je nadalje navedel, da je podjetje Slovenijales d.d., ki je odvisno podjetje podjetja Triglav d.d., v letu 2010 ustvarilo 37.694.917,00 EUR vseh prihodkov in da je bilo od tega le 4.092.484,00 EUR prihodkov od oddajanja nepremičnin v najem. Ostale prihodke je podjetje Slovenijales d.d. ustvarilo s prodajo trgovskega blaga. Nadalje je priglasiatelj navedel, da je v letih 2009 in 2008 podjetje Slovenijales d.d. ustvarilo 3.549.691,00 EUR oziroma 4.509.064,00 EUR prihodkov od oddajanja nepremičnin v najem ter da ocenjuje, da je tudi tržni delež podjetja Slovenijales d.d. na tem trgu nižji od 1% oziroma zanemarljiv. Iz posredovanih podatkov priglasiatelja je razvidno, da so prihodki podjetja Gradis IPGL d.d. v letu 2010 znašali 156.000,00 EUR, v letu 2009 152.288,00 EUR in v letu 2008 50.262,00 EUR ter da je tržni delež navedenega podjetja na trgu ponujanja najemnih stanovanj prav tako zanemarljiv.

¹⁰ Ocena priglasiatelja

Tabela št. 2: Prihodki in ocena tržnih deležev v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji na trgu najemnih nepremičnin

	2010	2009	2008
Sava IP d.o.o.	1.514.971,00 EUR* (manj kot 1%)	3.205.634,00 EUR (manj kot 1%)	990.600,00 EUR (manj kot 1%)
IP Nova d.o.o.	13.452 EUR zanemarljiv tržni delež	/	/
Triglav d.d.	557.512,00 EUR (manj kot 1%)	577.319,00 EUR (manj kot 1%)	128.999,00 EUR (manj kot 1%)
Triglav nepremičnine d.d.	766.000,00 EUR (manj kot 1%)	776.867,00 EUR (manj kot 1%)	772.229,00 EUR (manj kot 1%)
Slovenijales d.d.	4.092.484,00 EUR (manj kot 1%)	3.549.691,00 EUR (manj kot 1%)	4.509.064,00 EUR (manj kot 1%)
Gradis IPGI d.d.	156.000,00 EUR (manj kot 1%)	152.288,00 EUR (manj kot 1%)	50.262,00 EUR (manj kot 1%)
Ostali	cca 99%	cca 99%	cca 99%
Skupaj	cca 600 mio EUR**	cca 600 mio EUR**	cca 600 mio EUR**

Vir: Ocena priglasiatelja.

* podjetje Sava IP d.o.o. je v letu 2010 večino lastnih nepremičnin namenjenih oddajanju prodalo, tako, da je v letu 2011 ustvarilo le še 364.960,68 EUR prihodkov iz navedenega naslova.

** Urad je oceno velikosti vseh najemnin na območju Republike Slovenije, ki jo je priglasiatelj pridobil na podlagi znižane vrednosti nepremičnin ugotovljene s strani GURS, uporabil za časovno obdobje od leta 2008 do leta 2009.

30. Na trgu najemnih nepremičnin je od podjetij prisotno več podjetij, udeleženi v koncentraciji, in sicer Sava IP d.o.o., IP Nova d.o.o., Triglav d.d., Triglav naložbe d.d., Slovenijales d.d. ter Gradis IPGI d.d. Vendar nobeno od navedenih podjetij, po oceni priglasiatelja, ne dosega 1% tržnega deleža na trgu najemnih nepremičnin. Obravnavani trg je zelo razdrobljen trg, na katerem razen dejstva, da gre za dejavnost, ki zahteva vezavo relativno visokih finančnih sredstev, ni nobenih drugih ovir za vstop. Ker se po izvedeni koncentraciji na predmetnem trgu skupni tržni delež v koncentraciji udeleženi podjetij ne bo bistveno povečal, koncentracija ne bo mogla imeti negativnih učinkov na konkurenco in ni izkazan sum o neskladnosti le-te s pravili konkurence.

Trg prodajnih nepremičnin (novogradenj)

31. Velikost trga prodajnih nepremičnin (novogradenj) v Republiki Sloveniji po podatkih priglasiatelja ni uradno predstavljena, čeprav Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju; SURS) spremlja del trga novozgrajenih nepremičnin, tako, da pridobiva podatke o realizirani prodaji novozgrajenih hiš in stanovanj na osnovi posebnega vzorca. Priglasiatelj navaja, da je tako po oceni SURS-a trg novozgrajenih hiš in stanovanj, skupaj z upoštevanim DDV v letu 2008 znašal 415 mio EUR, v letu 2009 383 mio EUR in v letu 2010 455 mio EUR. Nadalje priglasiatelj navaja, da je trg prodajnih nepremičnin nedvomno večji, ker ocena, ki jo je podal SURS naj ne bi zajemala vseh prodaj (po oceni SURS-a zajamejo vzorec približno 50% prodaj) in naj ne bi upoštevala tudi prodajo poslovnih novogradenj. Priglasiatelj nadalje navaja, da v kolikor bi se upoštevala še prodaja poslovnih novogradenj, bi bil trg novogradenj v Sloveniji v letu 2011, zagotovo večji od 1 milijarde EUR. Priglasiatelj

nadalje navaja, da se velikost trga nestanovanjskih (poslovnih) novogradenj lahko oceni iz vrednosti opravljenih gradbenih del. Tako priglasitelj za časovno obdobje od leta 2008 do leta 2010 navaja, da so vrednosti opravljenih gradbenih del za nestanovanjske (poslovne) novogradnje, katerih investitorji so bile pravne osebe, znašale v letu 2008 833 mio EUR, v letu 2009 707 mio EUR in v letu 2010 743 mio EUR. Priglasitelj navaja, da ocenjuje, da je bil prodajni trg novogradenj oziroma stanovanj, hiš in nestanovanjskih (poslovnih) prostorov v Republiki Sloveniji v letu 2011 večji od 1 milijarde EUR.

32. V kolikor bi trgu novogradenj upoštevali še trg rabljenih nepremičnin, bi po podatkih priglasitelja ocena vrednosti oziroma velikosti trga prodajnih nepremičnin povečala še za 1 milijardo EUR na letni ravni. Na podlagi podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije je bilo v letu 2010 evidentiranih 7.271 prodaj rabljenih stanovanj po povprečni ceni 1.750,00 EUR/m² s povprečno kvadraturo 52 m² in 3.517 evidentiranih prodaj rabljenih hiš s povprečno pogodbeno ceno 123.500,00 EUR, kar skupaj zneso 1.092.161.000,00 EUR.
33. Priglasitelj navaja, da delni podatki o trgu rabljenih nepremičnin za prva tri četrtletja leta 2011 kažejo na trend počasnega padanja števila transakcij, prav tako se je v letu 2011 zmanjšalo število prodanih novozgrajenih stanovanj.
34. Podjetje Sava IP d.o.o. po podatkih priglasitelja na trgu prodajnih nepremičnin v segmentu novogradenj, tako stanovaljskih kot poslovnih, ustvari večino oziroma več kot 90% svojih prihodkov. Tako je podjetje Sava IP d.o.o. po oceni priglasitelja v letu 2011 ustvarilo 5.289.708,01 EUR čistih prihodkov iz osnovne dejavnosti, v letu 2010 28.336.067,00 EUR čistih prihodkov od prodaje, od tega 26.711.106,00 EUR iz osnovne dejavnosti trgovanje z lastnimi nepremičninami. Podjetje Sava IP d.o.o. je v letu 2009 ustvarilo 8.959.429,00 EUR in v letu 2008 19.051.640,00 EUR čistih prihodkov iz osnovne dejavnosti, trgovanje z lastnimi nepremičninami. Iz posredovanih podatkov priglasitelja je razvidno, da je tržni delež podjetja Sava IP d.o.o. na trgu novogradenj v letu 2010 znašal 3%, v letu 2009 1% in v letu 2008 2%.
35. Odvisno podjetje Save IP d.o.o., podjetje IP Nova d.o.o. je v letu 2010 ustvarilo 1.730.000,00 EUR, v letu 2009 6.808.665,00 EUR in v letu 2008 685.741,00 EUR čistih prihodkov od prodaje lastnih nepremičnin (novogradenj). Priglasitelj navaja, da se večina navedenih prihodkov nanaša na prodajo lastnih nepremičnin. Glede na navedeno je bil tržni delež podjetja IP Nova d.o.o. v obravnavanem časovnem obdobju od leta 2008 do leta 2010 nižji od 1%. Drugo odvisno podjetje IP Nova A d.o.o. v letih 2008, 2009 in 2010 ni imelo prihodkov od prodaje.
36. Iz podatkov priglasitelja izhaja, da podjetje Triglav d.d. in njegova odvisna podjetja ne delujejo na trgu prodajnih nepremičnin oziroma na trgu prodaje novogradenj.
37. V zvezi z konkurenti na trgu prodajnih nepremičnin je priglasitelj navedel, da so glavni konkurenti podjetju Sava IP d.o.o. na obravnavanem trgu podjetja Imos d.d., A1 d.d. oziroma I projekt d.o.o., Lesnina Inženiring d.d., Kraški zidar d.d., Energoplan d.d., Stanovanjski sklad Republike Slovenije in ostala projektna podjetja, ki gradijo stanovanjske oziroma poslovne nepremičnine v Republiki Sloveniji. Priglasitelj navaja, da je tržne deleže konkurentov na tem trgu težko izračunati oziroma oceniti, ker se podjetja poleg novogradenj ukvarjajo tudi z drugimi dejavnostmi. Tako je na primer podjetje Kraški zidar d.d., ki deluje na trgu prodajnih nepremičnin, tudi izvajalec gradbenih del. Po oceni priglasitelja nobeno od konkurenčnih podjetij ne presega 5% tržnega deleža oziroma 50 mio EUR prihodkov iz prodaje novogradenj na leto.

38. Tabela št. 3: Čisti prihodki in tržni deleži v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij na trgu prodajnih nepremičnin (novogradenj)

	2010	2009	2008
Sava IP d.o.o.	26.711.106,00 EUR (manj kot 3%)	8.959.429,00 EUR (1%)	19.051.640,00 EUR (2%)
IP Nova d.o.o.	1.730.000,00 EUR (manj kot 0,2%)	6.808.665,00 EUR (manj kot 1%)	685.741,00 EUR (manj kot 0,1%)
IP Nova A d.o.o.	/	/	/
Triglav d.d. skupaj z odvisnimi podjetji	/	/	/
Ostali (v %)	cca 97%	cca 99%	cca 8%
Skupaj	cca več kot milijarda EUR (100%)	cca več kot milijarda EUR (100%)	cca več kot milijarda EUR (100%)

Vir: Ocena priglasiatelja.

39. Podjetji Sava IP d.o.o. in IP Nova d.o.o. sta edini podjetji od vseh v koncentraciji udeleženih podjetij, ki delujeta na trgu prodajnih nepremičnin (novogradenj). Podjetje Sava IP d.o.o. in podjetje IP Nova d.o.o. sta v letu 2010 na trgu prodaje nepremičnin (novogradenj) skupno dosegli 3% tržni delež. Glede na to, da na tem trgu ne prihaja do prekrivanja tržnih deležev v koncentraciji udeleženih in njimi povezanih podjetij, s koncentracijo ne bo moglo priti do kakršnegakoli omejevanja konkurence na upoštevem trgu.
40. Na podlagi posredovanih podatkov priglasiatelja koncentracije in ob upoštevanju drugih razpoložljivih podatkov Urad zaključuje, da pridobitev kontrole podjetja Triglav d.d. nad podjetjem Sava IP d.o.o. ne predstavlja nevarnosti ustvarjanja oziroma krepitve prevladujočega položaja, kar bi povzročilo izločitev ali bistveno zmanjšanje učinkovite konkurence na proizvodnih oziroma storitvenih trgih udeležencev koncentracije.

III. ZAKLJUČEK

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

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije, Tavčarjeva 9, 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.

Damjan Matičič
DIREKTOR



Vročiti:

- Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana - osebno.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva.

