



**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: 3061-13/2018-10

Datum: 10. 5. 2018

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, Andreja Praha, Francija Pušenjaka in mag. Karle Pinter kot članov senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje pridobitve skupne kontrole podjetij Kapitalska družba pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Kapitalska družba), ki ga zastopa predsednik uprave Bachtiar Djalil, in Modra zavarovalnica, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Modra zavarovalnica), ki ga zastopa predsednik uprave Borut Jamnik, in ki ju skupaj zastopa podjetje Kapitalska družba, ki jo bosta pridobila s prenosom lastninske pravice nad (i) nepremičnino, ki predstavlja kompleks Resort San Simon, ki se nahaja v Izoli, in ki obsega 71.495 m² površin, 2 hotela, 5 depandans, skupaj 205 sob s 406 ležišči, gostinske objekte, in sicer 2 restavraciji, bar, 2 bara na plaži in 2 bistroja, wellness prostor in parkirna mesta, skupaj z drugimi nepremičninami, ki so del kompleksa Resort San Simon, (ii) premičninami, ki se nahajajo v ali na navedenih nepremičninah, in (iii) neopredmetenimi osnovnimi sredstvi, med katerimi so blagovne znamke Simonov zaliv, San Simon Hotel Resort in Hotel Mirta, vsa navedena sredstva so v lasti podjetja Hoteli Bernardin d.d. Portorož, Obala 2, 6320 Portorož (v nadaljevanju: Hoteli Bernardin), na zahtevo, na nejavni seji dne 10. 5. 2018, naslednjo

ODLOČBO

1. Pridobitev skupne kontrole podjetij Kapitalska družba pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana, in Modra zavarovalnica, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana, s prenosom lastninske pravice nad (i) nepremičnino, ki predstavlja kompleks Resort San Simon, ki se nahaja v Izoli, in ki obsega 71.495 m² površin, 2 hotela, 5 depandans, skupaj 205 sob s 406 ležišči, gostinske objekte, in sicer 2 restavraciji, bar, 2 bara na plaži in 2 bistroja, wellness prostor in parkirna mesta, skupaj z drugimi nepremičninami, ki so del kompleksa Resort San Simon, (ii) premičninami, ki se nahajajo v ali na navedenih nepremičninah, in (iii) neopredmetenimi osnovnimi sredstvi, med katerimi so blagovne znamke Simonov zaliv, San Simon Hotel Resort in Hotel Mirta, vsa navedena sredstva so v lasti podjetja Hoteli Bernardin d.d. Portorož, Obala 2, 6320 Portorož, ni podrejena določbam ZPOmK-1.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

¹ Uradni list RS, št. 36/08, 40/09, 26/11, 87/11, 57/12, 39/13 – odl. US, 63/13 – ZS-K, 33/14, 76/15 in 23/17.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), je dne 18. 4. 2018 prejela priglasitev pridobitve skupne kontrole podjetij Kapitalska družba in Modra zavarovalnica (obe navedeni podjetji v nadaljevanju: priglasitelja) nad (i) nepremičnino, ki predstavlja kompleks Resort San Simon, ki se nahaja v Izoli, in ki obsega 71.495 m² površin, 2 hotela, 5 depandans, skupaj 205 sob s 406 ležišči, gostinske objekte, in sicer 2 restavraciji, bar, 2 bara na plaži in 2 bistroja, wellness prostor in parkirna mesta, skupaj z drugimi nepremičninami, ki so del kompleksa Resort San Simon, (ii) premičninami, ki se nahajajo v ali na navedenih nepremičninah, in (iii) neopredmetenimi osnovnimi sredstvi, med katerimi so blagovne znamke Simonov zaliv, San Simon Hotel Resort in Hotel Mirta (vse navedeno v točkah (i), (ii) in (iii) v nadaljevanju: del sredstev podjetja Hoteli Bernardin ali Resort San Simon), in ki so vsa v lasti podjetja Hoteli Bernardin.² Koncentracijo sta priglasili podjetji Kapitalska družba in Modra zavarovalnica kot nameravano koncentracijo.
2. Predmet zadevne transakcije je prenos lastninske pravice nad delom sredstev podjetja Hoteli Bernardin. [REDACTED] podjetij Kapitalska družba in Modra zavarovalnica [REDACTED] s pogodbo o nakupu in prodaji Resorta San Simon, ki jo bodo sklenili priglasitelja kot kupca in podjetje Hoteli Bernardin kot prodajalec, sklenila pogodba o najemu Resorta San Simon med priglasiteljema kot najemodajalca in podjetjem Hoteli Bernardin kot najemnikom. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
3. Po izvršeni transakciji naj bi vsak od priglasiteljev postal solastnik do polovice na pridobljenih sredstvih podjetja Hoteli Bernardin ter s tem pridobila skupno kontrolo.⁴
4. Predvidena vrednost transakcije je enaka kupnini za sredstva, ki so predmet transakcije, in znaša skupaj [REDACTED] EUR.⁵
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁶ je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.
6. Priglasitelj je dne 19. 4. 2018 Agenciji predložil vlogo za izdajo dovoljenja za predčasno izvrševanje zadevne koncentracije v določenem obsegu pred izdajo odločbe⁷, o čemer Agencija ni odločala saj pred rokom za izdajo sklepa⁸, s katerim bi dovolila ali zavrnila izvrševanje koncentracije, izdaja odločbo s katero ugotavlja kot izhaja iz izreka te odločbe.

² Dokument št. 3061-13/2018-1.

³ Dokument št. 3061-13/2018-1, priloga 4.

⁴ Dokument št. 3061-13/2018-1 in dokument št. 3061-13/2018-6.

⁵ Dokument št. 3061-13/2018-1.

⁶ Uradni list RS, št. 106/10-UPB5.

⁷ Dokument št. 3061-13/2018-2.

⁸ Peti odstavek 44, člena ZPOmK-1.

7. V skladu s prvim odstavkom 43. člena ZPOmK-1 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok za priglasitev teči s prvim od teh dogodkov. Koncentracija se lahko priglasijo tudi pred nastopom katerega izmed dogodkov, ki jih zakon opredeljuje kot dogodek, s katerim začne teči rok za priglasitev, pri čemer mora priglasitelj navesti pričakovane datume pomembnejših dogodkov z zvezi z izvedbo nameravane koncentracije. V primeru obravnavane koncentracije v trenutku priglasitve še ni nastopil noben izmed dogodkov, ki jih ZPOmK-1 opredeljuje kot dogodek, s katerim začne teči rok za priglasitev koncentracije.
8. Udeležena podjetja morajo v skladu s prakso Agencije, ki je usklajena s prakso Evropske komisije, v primeru nameravane koncentracije izkazati tudi njihov namen glede kasnejše sklenitve pogodbe, objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole (načelni dogovor, memorandum o dogovoru, pismo o nameri). V takšnih primerih morajo podjetja Agenciji izkazati dovolj konkreten načrt za izvedbo priglašene nameravane koncentracije, z dobroverno namero (t. i. good faith intention), da bo kasneje sklenjena pogodba ali objavljena javna ponudba, katere posledica bo nastanek priglašene koncentracije.
9. Z namenom ugotovitve popolnega dejanskega stanja in vseh okoliščin, pomembnih za pravilno presojo priglašene koncentracije podjetij, je Agencija na podlagi 47. člena v povezavi s 27. členom ZPOmK-1 priglasitelja pozvala⁹, da priglasitev dopolni s podatki in pojasnili, ki bodo med drugim pripomogli utemeljiti dobroverni namen prihodnje sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, skratka resnost namena dejanske izvedbe priglašene nameravane koncentracije. Priglasitelj je priglasitev dopolnil dne 7. 5. 2018¹⁰ in dne 8. 5. 2018¹¹.
10. Priglasitelja sta z dopolnitvijo pojasnila, da je prišlo do sprememb v terminskem načrtu izvedbe zadevne koncentracije in posredoval pričakovane datume pomembnejših dogodkov za izvedbo le te. [REDACTED]
11. Podjetje Kapitalska družba je neposredno v celoti v lasti Republike Slovenije in na podlagi prvega odstavka 210. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju¹² upravlja Sklad obveznega dodatnega pokojninskega zavarovanja v imenu in za račun zavarovancev oziroma članov in drugih upravičencev, ločeno od svojega drugega premoženja. Osnovna dejavnost podjetja Kapitalska družba je zagotavljanje dodatnih sredstev za pokojninsko in invalidsko zavarovanje z upravljanjem lastnega premoženja ter z upravljanjem Sklada obveznega dodatnega pokojninskega zavarovanja in Premostitvenega sklada športnikov, pri čemer opravlja tudi druge dejavnosti, povezane z upravljanjem premoženja, ter storitve svojemu odvisnemu podjetju, in sicer podjetju Modra zavarovalnica.¹³

⁹ Dokument št. 3061-13/2018-4 in dokument št. 3061-13/2018-5, oba z dne 4. 5. 2018.

¹⁰ Dokument št. 3061-13/2018-6.

¹¹ Dokument št. 3061-13/2018-8.

¹² Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD, 102/15, 23/17, 40/17 in 65/17).

¹³ Dokument št. 3061-13/201-1.

12. Podjetje Kapitalska družba ima eno odvisno podjetje katerega edini lastnik je, to je podjetje Modra zavarovalnica, slednje nima odvisnih podjetij, njegova osnovna dejavnost pa je opravljanje poslov v skupini življenjskih zavarovanj skladno z Zakonom o zavarovalništvu¹⁴, in sicer opravlja posle v zavarovalnih vrstah nezgodnega in zdravstvenega zavarovanja, opravlja pa tudi dejavnost upravljanja pokojninskih skladov. Obe podjetji sestavljata skupino Kapitalska družba.
13. Kompleks Resort San Simon je v lasti podjetja Hoteli Bernardin in predstavlja del premoženja oziroma del osnovnih sredstev tega podjetja s katerimi opravlja svojo osnovno dejavnost. Podjetje Hoteli Bernardin je dejavno na področju gostinsko nastavitvene dejavnosti, kot so hotelske, gostinske in druge dejavnosti, povezane z le-temi.¹⁵ Večinski lastnik podjetja Hoteli Bernardin je podjetje NFD Holding d.d. – v stečaju s 66,21 % kapitalskim deležem, z 9,15 % deležem sledi podjetje SAVA d.d. in s 6,87 % deležem podjetje DUTB d.d. Podjetje Hoteli Bernardin nima odvisnih podjetij.¹⁶
14. Kot gospodarsko utemeljitev koncentracije sta prigrasiteljja navedla, da svoja sredstva in sredstva skladov v upravljanju vlagata v različne oblike naložb, in sicer v lastniške in dolžniške finančne instrumente, instrumente denarnega trga in druge finančne naložbe, vključno z naložbenimi nepremičninami, z namenom ustvarjanja donosov oziroma povečevanja vrednosti svojih sredstev in sredstev skladov v upravljanju. Naložbene nepremičnine neposredno ali posredno prek kolektivnih naložbenih podjemov predstavljajo pomemben naložbeni razred prigrasiteljev. S predlagano transakcijo prigrasiteljja načrtujeta povečati naložbeni razred naložbenih nepremičnin.

II. PODREJENOST ZPOmK-1

A Koncentracija

15. 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.
16. 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.
17. 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 prigrasitve in presoje po ZPOmK-1.

¹⁴ Uradni list RS, št. 93/15.

¹⁵ Vir: spletna stran podjetja Hoteli Bernardin.

¹⁶ Dokument 3061-13/2018-2, priloga Letno poročilo podjetja Hoteli Bernardin za leto 2017.

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

18. 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.
19. V skladu z enajsto točko 3. člena ZPOmK-1 se v primeru kadar koncentracija nastane s pridobitvijo kontrole nad delom enega ali več podjetij, ne glede na to, ali imajo ti deli lastnost pravne osebe ali ne, pri prodajalcu ali prodajalcih upošteva letni promet, ki se nanaša na dele, ki so predmet koncentracije. Morebitni vpliv koncentracije na trg bo odvisen le od kombinacije gospodarskih in finančnih virov, ki so predmet koncentracije, z viri pridobitelja, in ne od preostale dejavnosti prodajalca, zato bodo v tem primeru udeležena podjetja pridobitelj(i) in pridobljeni del(i) ciljnega podjetja, preostale dejavnosti prodajalca pa ne bodo upoštevane¹⁷.
20. V zadevni koncentracije je predmet koncentracije nakup dela sredstev podjetja Hoteli Bernardin, in sicer gre za del njegovih nepremičnin, ki jih je podjetje pred zadevno koncentracijo uporabljalo kot ključno sredstvo za ustvarjanje prihodkov z opravljanjem storitev iz njegove poslovne dejavnosti, to je gostinsko nastanitvene dejavnosti, v pretežnem delu za opravljanje dejavnost hotelov. Predmet zadevne koncentracije je del sredstev podjetja Hoteli Bernardin, med tem ko bo podjetje Hoteli Bernardin še naprej opravljajo svojo osnovno dejavnost, tudi dejavnost, ki jo je opravljal s sredstvi, ki so predmet zadevne koncentracije, pri čemer bo za opravljanje te dejavnosti uporabljalo ista sredstva, za uporabo katerih bo s priglasiteljema sklenil pogodbo o najemu.
21. Priglasitelja pojasnjujeta, da s priglašeno koncentracijo ne bo prišlo do prenosa hotelske dejavnosti, ki jo bo podjetje Hoteli Bernardin še naprej opravljal. Priglasitelja menita, da v danem primeru sredstva, ki so predmet koncentracije, ne predstavljajo dejavnosti, ki je navzoča na trgu in ji je mogoče jasno pripisati promet ustvarjen na trgu oziroma menita, da gre v primeru zadevne koncentracije za prenos sredstev, ki so v pretežni meri nepremičnine, in bi se v smislu pripadajoče dejavnosti k sredstvom upoštevala le dejavnost oddajanja nepremičnin v najem. Priglasitelja sta navedla, da je podjetje Hoteli Bernardin v manjšem obsegu del sredstev, ki so predmet zadevne koncentracije, oddajalo v najem, pri čemer je letu 2017 ustvarilo z najemninami prihodke višini [REDACTED] EUR in v letu 2016 [REDACTED] EUR.
22. Agencija ob upoštevanju pojasnil priglasiteljev in navedenih določil o zajemanju prometa kadar koncentracija nastane s pridobitvijo kontrole nad delom enega ali več podjetij, ugotavlja, da v zadevni koncentraciji ni dosežen 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. Ker so količinski kriteriji določeni v prvem odstavku 42. člena ZPOmK-1 predpisani kumulativno, Agencija ni ugotavljala doseganje pragu določenega v prvi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOmK-1.

¹⁷ Obvestilo komisije, odstavek 136.

23. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru zadevne koncentracije ni izpolnjen t.i. ekonomski pogoj za priglasitev koncentracije, saj letni promet prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije ni presegel 1 milijonov EUR, zato Agencija zaključuje, da priglašena koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-1 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presoјati. V zadevnem primeru ugotavljanje izpolnjevanja t.i. pravnega pogoja za podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-1 ni potrebno.

III. ZAKLJUČEK

24. Agencija ugotavlja, da priglašena koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-1, zato v skladu z drugim odstavkom 46. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, kot izhaja iz izreka te odločbe.

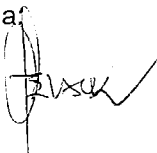
IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

25. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku¹⁸ mora organ odločiti o stroških postopka. Glede na to, da posebni stroški v postopku niso nastali, je organ odločil, kot izhaja iz druge točke izreka.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču RS, Fajfarjeva ulica 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:

- Kapitalska družba pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana, in Modra zavarovalnica, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana, – **osebno po ZUP; po pooblaščenca:** Kapitalska družba pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d. d., Dunajska cesta 119, 1000 Ljubljana.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

Objaviti:

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

¹⁸ 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.