



**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: 3061-25/2019-22

Datum: 25. 8. 2020

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, izdaja v senatu, ki ga sestavljajo Andrej Matvoz kot predsednik senata in dr. Aleš Kuhar, Andrej Prah in Franci Pušenjak kot člani senata, na podlagi 12. in 12.o člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence<sup>1</sup> (v nadaljevanju: ZPOmK-1), v zadevi presoje koncentracije med podjetjema Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, ki ga zastopajo izvršni direktorji Matej Pirc, Bojan Gantar in Andraž Grum, in Merkur nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, ki ga zastopa predsednik uprave Marko Koželj, na zahtevo pooblaščenice Odvetniške družbe Kavčič, Bračun in partnerji, o.p., d.o.o., Trg republike 3, 1000 Ljubljana, na nejavni seji dne 25. 8. 2020 naslednjo

### ODLOČBO

1. Priglašena koncentracija med podjetjema Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, in Merkur nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo, ni podrejena določbam ZPOmK-1.
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 13. 9. 2019 prejela priglasitev koncentracije pridobitve 62,7590 % deleža v podjetju Merkur nepremičnine, d.d., Cesta na Okroglo 7, 4202 Naklo (v nadaljevanju: Merkur nepremičnine ali prevzeto podjetje) s strani podjetja Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: DUTB ali priglasitelj). Priglasitelj koncentracije je podjetje DUTB.
2. Iz vloge za priglasitev izhaja, da naj bi koncentracija nastala s konverzijo terjatev priglasitelja v kapital podjetja Merkur nepremičnine ter z nadaljnjimi prenosi deležev več podjetij<sup>2</sup> v

<sup>1</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.

<sup>2</sup> Svoje deleže v kapitalu podjetja Merkur nepremične so na podjetje DUTB prenesle naslednje banke: NLB d.d. in NKBM d.d. (skupno 46,4251 %), ABANKA d.d. (3,8502 % delež), Banka Celje d.d. (7,8137 % delež), Factor banka d.d. (3,2996 % delež) in PROBANKA d.d. (1,0973 % delež).

kapitalu podjetja Merkur nepremičnine, in sicer v okviru sanacije bančnega sistema. Priglasitelj navaja, da je bila na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Kranju dne 14. 10. 2014 potrjena ponovna prisilna poravnava nad podjetjem Merkur trgovina in storitve, d.d. Iz sklepa izhaja, da so priznane ločitvene pravice v skladu z določbo osmega odstavka 221.o člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju<sup>3</sup> (v nadaljevanju: ZFPPIPP) v novoustanovljenemu podjetju Merkur nepremičnine, ki je bilo dne 11. 11. 2014 vpisano v poslovni register. Na dan 11. 11. 2014 so terjatveni upniki NLB, d.d., NKBM, d.d., FACTOR BANKA, d.d. in PROBANKA, d.d. pretvorili terjatve v naložbene deleže v podjetju Merkur nepremičnine v skupni višini 50,8220 %, katerih delež je prevzelo podjetje DUTB. Nadalje je priglasitelj dne 21. 11. 2014 še dodatno pridobil 3,8502 % delež ABANKE d.d. v okviru sanacije bančnega sistema in je tako skupni naložbeni delež podjetja DUTB ob koncu poslovnega leta 2014 znašal 54,6722 %. Dne 30. 1. 2015 je priglasitelj v okviru sanacije bančnega sistema pridobil dodatni 7,8137 % delež podjetja Merkur nepremičnine, ki je bil predhodno v lasti Banke Celje d.d., kar je skupno predstavljalo 62,4859 % delež podjetja Merkur nepremičnine. Agencija ugotavlja, da je do trajne spremembe kontrole prišlo 11. 11. 2014 ob pridobitvi 50,8220 %, oziroma 21.11.2014 ob pridobitvi 54,6722 % deleža v podjetju Merkur nepremičnine.

3. Nadalje priglasitelj navaja, da je bil dne 9. 6. 2014 sklenjen sporazum<sup>4</sup> c [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], na podlagi katere je priglasitelj pridobil dodatni 0,2733 % delež, ki ni povezan z izvajanjem ukrepov v skladu z 2. členom Zakona o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank<sup>6</sup> (v nadaljevanju: ZUKSB). Podjetje DUTB je ob vložitvi priglasitve imetnik 62,7592 % deleža podjetja Merkur nepremičnine.<sup>7</sup>
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. Priglasitelj je v vlogi navedel, da je priglasitev posredoval iz previdnosti zaradi navedb v tretjem odstavku 28. člena ZUKSB, po katerem je podjetje DUTB zavezano priglasiti koncentracijo ob prvi nadaljnji pridobitvi vrednostnih papirjev ali deleža ciljne družbe, ki ni povezana z izvajanjem ukrepov iz 2. člena ZUKSB. 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 podjetij<sup>8</sup>. Ker je bila priglasitev nepopolna, jo je priglasitelj dne 18. 10. 2020,<sup>9</sup> 2. 12. 2019<sup>10</sup>, 28. 1. 2020<sup>11</sup> in 18. 2. 2020<sup>12</sup> ustrezno dopolnil.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US, 63/16 – ZD-C, 54/18 – odl. US in 69/19 – odl. US.

<sup>4</sup> Dokument št. 3061-25/2019-13, priloga 1, Odgovor na zahtevo za dopolnitev.

<sup>5</sup> Dokument št. 3061-25/2019-13, priloga 2, Odgovor na zahtevo za dopolnitev.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 105/12, 63/13 – ZS-K, 23/14 – ZDIJZ-C, 104/15, 26/17 – ORZUKSB33 in 27/17 – popr.

<sup>7</sup> Dokument št. 3061-25/2019-1.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

<sup>9</sup> Dokument št. 3061-25/2019-7.

<sup>10</sup> Dokument št. 3061-25/2019-11.

<sup>11</sup> Dokument št. 3061-25/2019-13.

<sup>12</sup> Dokument št. 3061-25/2019-17.

5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah<sup>13</sup> je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.<sup>14</sup>
6. Cilj ustanovitve podjetja DUTB je, da se pri izvajanju ukrepov po ZUKSB zagotovi gospodarna poraba javnih sredstev in povrnitev proračunskih sredstev, pospeševanja kreditiranja nefinančnega sektorja, zagotovitev pogojev za odprodajo kapitalskih naložb države v bankah in ugotovljene odgovornosti za nastanek kreditov in naložb, ki se vodijo kot slabitev v bilancah bank deležnih ukrepov po ZUKSB. Njegovo poslanstvo je tako: (i) upravljati premoženje, ki je bilo kot del ukrepov za krepitev stabilnosti bank preneseno na DUTB, (ii) delovati po pravih poslovno-finančne stroke in najvišjih etičnih standardov upravljanja; DUTB prepreči nasprotja interesov oziroma jih transparentno obvladuje, če preprečitev ni mogoča, (iii) proaktivno, kooperativno in celovito izvajati prestrukturiranje gospodarskih družb, (iv) biti aktiven lastnik premoženja in (v) upravljati premoženje tako, da bo omogočena odprodaja po najboljši mogoči ceni.<sup>15</sup>
7. Nad podjetjem DUTB ima izključno kontrolo Vlada Republike Slovenije. Priglasitelj je imel poleg deleža v podjetju Merkur Nepremičnine v letu 2014 tudi večinske deleže v podjetjih AERO, d.d. - v stečaju 62,64 %, ARGOLINA, d.o.o. 100 %, LITOSTROJ JEKLO, d.o.o. 51,51 %, LIV SYSTEMS, d.o.o. 100,00 %, RAVNE PRESSES, d.o.o. 88,67 %, MLM, d.d. 52,32 % in ŠPORTNI CENTER POHORJE, d.o.o. - v stečaju 97,31 %. Na spletni strani priglasitelja je seznam njegovih naložb z deleži, s katerimi trenutno razpolaga podjetje DUTB.<sup>16</sup> V skladu s politiko poslovanja podjetja DUTB je predvidena prodaja navedenih deležev, pri čemer si podjetje DUTB prizadeva dosegati maksimalne donose oziroma minimizirati izgubo v postopku. [REDACTED]
8. Podjetje Merkur nepremičnine je v lasti šestih družbenikov, od katerih ima 62,7592 % delež podjetje DUTB, 15,7991 % delež podjetje HETA Asset Resolution, družba za financiranje, d.o.o., 14,2684 % delež podjetje Gorenjska banka d.d., Kranj, 5,4942 % delež podjetje TCK, družba za upravljanje, d.o.o., 1,6752 % delež podjetje Addiko Bank, d.d. in 0,0039 % delež podjetje MRN Pravna skupnost. Glavne dejavnosti podjetja Merkur nepremičnine so upravljanje lastnih objektov in objektov tujih lastnikov, oddaja lastnih poslovnih prostorov in prodaja nepotrebnih lastnih poslovnih prostorov<sup>18</sup>. Prezeto podjetje je pogodbeni upravitelj vseh 23-ih maloprodajnih centrov in pogodbeni logistik podjetja Merkur trgovina d.d.<sup>19</sup> Podjetje Merkur nepremičnine nima odvisnih podjetij.

## II. **PODREJENOST ZPOMK-1**

9. 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.

### A **Preseganje pragov po 1. odstavku 42. člena ZPOMK-1**

10. 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

<sup>13</sup> Uradni list RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16 in 32/18-ZKZaš.

<sup>14</sup> Dokument št. 3061-25/2019-1, priloga 2.

<sup>15</sup> Vir: [http://www.dutb.eu/SiteAssets/sl/korporativni\\_dokumenti/Smernice%20za%20delovanje%20DUTB.pdf](http://www.dutb.eu/SiteAssets/sl/korporativni_dokumenti/Smernice%20za%20delovanje%20DUTB.pdf).

<sup>16</sup> Vir: [http://www.dutb.eu/sl/lastniske\\_naloze.aspx](http://www.dutb.eu/sl/lastniske_naloze.aspx).

<sup>17</sup> Dokument št. 3061-25/2018-1, stran 12.

<sup>18</sup> Letno poročilo družbe Merkur nepremičnine d.d. za leto 2018.

<sup>19</sup> Dokument št. 3061-25/2019-1.

koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije presegele 35 mio EUR in če je letni promet prevzetega podjetja skupaj s podjetji v skupini presegele 1 mio 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, presegele 1 mio EUR.

11. Iz priloženih finančnih podatkov priglasitelja ter javno dostopnih podatkov izhaja, da so podjetja v skupini priglasitelja v letu 2013 na trgu Republike Slovenije dosegla skupni letni promet v višini 25.849.604,00 EUR<sup>20</sup>, ter da je letni promet podjetja Merkur nepremičnine v letu 2013 na trgu Republike Slovenije znašal 1.413.000,00 EUR.<sup>21</sup> Navedeno pomeni, da je sicer presežen prag 1 mio EUR letnega prometa, določen v drugi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOMK-1, ne pa tudi prag 35 mio EUR skupnega letnega prometa v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije, določen v prvi alineji prvega odstavka 42. člena ZPOMK-1.
12. Podrejenost koncentracije določbam ZPOMK-1 in s tem obveznost priglavitve Agenciji nastane, če sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – pravni in ekonomski. V primeru koncentracije podjetij DUTB in Merkur Nepremičnine ni izpolnjen t.i. ekonomski pogoj za priglavitve koncentracije, saj znaša skupni letni promet v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu ob nastanku trajne spremembe kontrole na območju Republike Slovenije 27.262.604,00 EUR in tako ni presegele 35 milijonov EUR, zato Agencija zaključuje, da priglašena koncentracija ni podrejena določbam ZPOMK-1 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presoati.

### III. ZAKLJUČEK

13. 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

14. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku<sup>22</sup> 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.

<sup>20</sup> Dokument št. 3061-25/2019-1, AJPES; spletni portal JOLP – Javna objava revidiranih letnih poročil.

<sup>21</sup> Vir: Priglasitelj pojasnjuje, da naj bi po njegovi lastni oceni prihodki od prodaje podjetja Merkur nepremičnine v letu 2013 na trgu Republike Slovenije znašali med 4.674.000,00 EUR in 7.860.800,00 EUR (vir: Dokument št. 3061-25/2019-1, stran 12), vendar Agencija te nerevidirane vrednosti ni upoštevala, pač pa revidiran podatek o prihodkih od prodaje iz letnega poročila za Merkur nepremičnine, d.d., ki je nastal na osnovi izločitvene bilance med podjetjem Merkur trgovina in storitev d.d. in prevzetim podjetjem. Letno poročilo podjetja Merkur Nepremičnine, d.d. za leto 2014, stran 29 v katerem je navedena vrednost katero obravnava ta sklic. Ob uporabi katerega koli vrednosti prihodkov od prodaje ni presežen prag 35 milijonov EUR.

<sup>22</sup> 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.

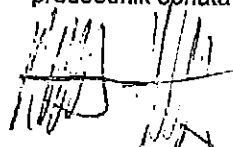
## POUK O PRAVNEM SREDSTVU

Zoper to odločbo je dovoljeno vložiti tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, v roku tridesetih dni od dneva vročitve odločbe. Tožba se v dveh izvodih vloži pri sodišču ali pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto.

Postopek vodila:  
Neža Manfreda



Andrej Matvoz  
predsednik senata



### Vročiti:

- Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana – osebno po ZUP;  
po pooblaščenцу: Odvetniška družba Kavčič, Bračun in partnerji, o.p., d.o.o., Trg republike 3, 1000 Ljubljana.

### Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

### Objaviti:

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

