



**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: 3061-15/2023-11

Datum: 21. 9. 2023

REPUBLIKA SLOVENIJA
SI-PASS

Podpisnik: Andrej Matvoz
Izdajatelj: SI-PASS-CA
Št. potrjila: 6c85fd9f00000005752a9e3
Potrdilo veljavno od: 25.08.2021 do 25.08.2026
Čas podpisa: 15:25 21.09.2023

LUKMAN	
ODVETNIŠKA DRUŽBA o.p. d.o.o.	
PREJETO: 25.09.2023	
ŠT.:	561
ROK:	

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 mag. Karla Pinter, mag. Mirjana Rozman, Istok Prodan in mag. Rene Redžič kot člani senata, na podlagi 12. in 32. člena v povezavi z drugim odstavkom 70. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljnjem besedilu: ZPOMK-2) v zadevi presoje priglašene koncentracije pridobitve skupne kontrole podjetij ALFI RE d.o.o., PE ALFI RE, SIS, Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ki ga zastopata direktorica Maja Ostanek Selak in direktor Uroš Srabotič (v nadaljevanju: ALFI RE), in CBE INVEST d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: CBE INVEST), ki ga zastopata direktorja Boštjan Lazar in Sašo Previšič (obe podjetji po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana), nad podjetjem QUADRO d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: QUADRO), ki ga zastopata direktorja Boštjan Lazar in Sašo Previšič, na zahtevo, na nejavni seji dne 21. 9. 2023 naslednjo

ODLOČBO

1. Transakcija, ki zadeva pridobitev skupne kontrole podjetij ALFI RE d.o.o., PE ALFI RE, SIS, Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, in CBE INVEST d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana, nad podjetjem QUADRO d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana, ni podrejena določbam ZPOMK-2.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev:

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Agencija je 7. 7. 2023 prejela priglasitev koncentracije pridobitve skupne kontrole podjetij ALFI RE in CBE INVEST nad podjetjem QUADRO.² Koncentracijo sta priglasili podjetji ALFI RE in CBE INVEST (v nadaljevanju tudi: priglasitelja).
2. Priglasitelja sta navedla, da bo poleg podjetja CBE INVEST, ki je edini družbenik in ustanovitelj podjetja QUADRO, postal imetnik 50 % lastniškega deleža podjetja QUADRO tudi podjetje ALFI RE. V ta namen sta priglasitelja [redacted] podpisala dokument - [redacted] naj bi priglasitelja pridobila skupno kontrolo nad podjetjem QUADRO.

¹ Uradni list RS, št. 130/22.

² Dokument št. 3061-15/2023-1, točka 2.2 (a).

³ Dokument št. 3061-15/2023-1, priloga 4.

3. Pravno zavezujoči dokument je bil sklenjen [REDAKTIRANO], koncentracija pa je bila priglašena 7. 7. 2023, kar pomeni, da je bila priglasitev v skladu s prvim odstavkom 67. člena ZPOmK-2 pravočasna. Ker le-ta ni vsebovala vseh elementov, ki jih natančneje določa na podlagi šestega odstavka 67. člena ZPOmK-2 sprejeta Uredba o vsebini obrazca za priglasitev koncentracije podjetij⁴ (v nadaljevanju: Uredba), jo je priglasitelj 7. 8. 2023 in 30. 8. 2023 ustrezno dopolnil, s čimer je priglasitev postala popolna.⁵
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁶ je bila 4. 7. 2023 plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.⁷
5. Glavna dejavnost podjetja ALFI RE je upravljanje finančnih skladov.⁸ Njegovo gospodujoče podjetje je podjetje ALFI SKLADI d.o.o. Slednje obvladujeta fizični osebi Matjaž Filipič in Bojan Kunovar. V skupino podjetij podjetja ALFI RE spadajo številna domača in tuja podjetja, ki glavnino prihodkov na trgu Republike Slovenije ustvarijo s sledečimi dejavnostmi: (i) upravljanje skladov, (ii) proizvodnja in prodaja delovnih oblačil, (iii) prodaja modnih oblačil, (iv) veleprodaja igrač, otroške opreme in otroškega tekstila, (v) trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z igračami in rekviziti za igre in zabavo, (vi) slikovna diagnostika, (vii) veterinarske storitve, (viii) finančno svetovanje, (ix) turistična dejavnost, (x) proizvodnja in obdelava stekla, (xi) proizvodnja mesnih izdelkov, (xii) upravljanje z lastnimi nepremičninami in (xiii) dajanje nepremičnin v najem.
6. Podjetje CBE INVEST se ukvarja z oddajanjem in obratovanjem lastnih in najetih nepremičnin. Njegova lastnika sta Boštjan Lazar (50 %) in Sašo Previšič (50 %). Slednja sta tudi imetnika vsak po 50 % poslovnega deleža v podjetju CBE d.o.o., ki je dejavno na področju organizacije izvedbe stavbnih projektov. Podjetje QUADRO je edino odvisno podjetje podjetja CBE INVEST.⁹
7. Bodoče skupno podjetje QUADRO je trenutno v 100 % lasti podjetja CBE INVEST. Slednje ga je ustanovilo 6. 9. 2022. Podjetje QUADRO bo dejavno na področju oddajanja nepremičnin.
8. Priglasitelja sta podala ekonomsko upravičenje za koncentracijo, pri čemer sta navedla, da se je podjetje ALFI RE odločilo za vstop v lastništvo družbe QUADRO, ker išče nove naložbene priložnosti s potencialom za rast, širitev in razvoj.

II. PODREJENOST ZPOmK-2

A Koncentracija

9. V obravnavanem primeru se transakcija nanaša na pridobitev skupne kontrole priglasiteljev nad podjetjem QUADRO in pomeni hkrati spremembo kakovosti kontrole iz izključne kontrole, ki pripada podjetju CBE INVEST, v skupno kontrolo podjetij CBE INVEST in ALFI RE nad bodočim skupnim podjetjem QUADRO, ki je trenutno v 100 % lasti podjetja CBE INVEST.
10. Podjetje QUADRO je [REDAKTIRANO] ustanovilo podjetje CBE INVEST za poslovanje z nepremičnino Quadro v Ljubljani (v nadaljevanju tudi: poslovna stavba Quadro). [REDAKTIRANO]

⁴ Uradni list RS, št. 36/09 in 3/14.

⁵ Dokument št. 3061-15/2023-5 in št. 3061-15/2023-7.

⁶ Uradni list RS, št. 106/10 - upb, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO.

⁷ Dokument št. 3061-15/2023-1, priloga 3.

⁸ ALFI RE upravlja z alternativnim investicijskim skladom ALFI RE, Specialni investicijski sklad (»ALFI RE SIS«), ki je bil 11. 11. 2019 ustanovljen kot ločeno premoženje in ni inkorporiran (dokument št. 3061-15/2023-1, točka 2.5.1., odst. 48).

⁹ Dokument št. 3061-15/2023-1, točka 2.5.2., odst. 51 in vpogled Agencije v spletno bonitetno aplikacijo EBONITETE.SI.

[REDACTED]

11. Podjetje ALFI RE [REDACTED] dokapitaliziralo podjetje QUADRO tako, da bo imel vsak od priglasiteljev 50 % lastniškega kapitala tega podjetja. [REDACTED]

12. Priglasitelja bosta nad skupnim podjetjem QUADRO izvajala skupno kontrolo. Vsak od njiju bo predlagal v imenovanje po dva svoja direktorja, ki bodo družbo zastopali skupno, na način, da vsak izmed direktorjev, imenovanih na predlog CBE INVEST zastopa družbo skupaj z enim od direktorjev, imenovanih na predlog ALFI RE.¹⁴

13. Agencija je v nadaljevanju preverila, ali je v obravnavanem primeru izpolnjena zahteva za koncentracijo v smislu tretje alineje prvega odstavka 9. člena ZPOmK-2, ki določa, da mora skupno podjetje opravljati vse funkcije samostojnega podjetja z daljšim trajanjem (t. i. polno delujoča skupna podjetja). Skladno s sodno prakso EU¹⁵ se namreč pri prehodu iz izključne v skupno kontrolo nad obstoječim podjetjem šteje, da je koncentracija nastala le v primeru, če skupno podjetje, ki izhaja iz take transakcije, trajno opravlja vse funkcije samostojnega gospodarskega subjekta. Koncept polnega delovanja velja torej ne le pri novoustanovljenem skupnem podjetju, temveč tudi pri spremembi iz izključne v skupno kontrolo nad obstoječim podjetjem, ki na ta način postane skupno podjetje.

Polno delujoče skupno podjetje (JV)

14. Kot že navedeno, je bilo podjetje QUADRO ustanovljeno [REDACTED]

15. Polno delujoči značaj skupnega podjetja pomeni, da mora skupno podjetje delovati na trgu, pri čemer opravlja vse funkcije, ki jih običajno opravljajo podjetja, ki delujejo na istem trgu. V ta namen

¹⁰ [REDACTED]

¹¹ Dokument št. 3061-15/2023-1, priloga 4 – Okvirni pogoji, točka 1.6.

¹² [REDACTED]

¹³ Dokument št. 3061-15/2023-1, točka 2.2. (c).

¹⁴ Dokument št. 3061-15/2023-1, točka 2.2. (a), odst. 33.

¹⁵ Sodba sodišča EU v zadevi C-248/16 (Austria Asphalt GmbH & Co OG v Bundeskartellanwalt).

¹⁶ Nepremičnina Quadro vključuje poslovno stavbo in pripadajoča zemljišča.

¹⁷ [REDACTED]

¹⁸ [REDACTED]

¹⁹ Dokument št. 3061-15/2023-7, točka 4 b) (ii), str. 5.

mora skupno podjetje izpolnjevati štiri kriterije: (i) imeti zadostna sredstva za neodvisno delovanje na trgu; (ii) opravljati dejavnosti, ki presegajo specifično funkcijo za matična podjetja; (iii) glavno prodaje matičnim podjetjem (ali nabave od njih) omejiti na začetno zagonsko obdobje, ki običajno ni daljše od treh let in (iv) imeti namen trajno poslovati.²⁰

16. Agencija se pridružuje mnenju priglasiteljev, da QUADRO ne bo polno delujoče skupno podjetje. Za bodoče skupno podjetje QUADRO Agencija trenutno ne razpolaga s podatki, da bo aktivno na trgu oziroma da bo opravljalo vse funkcije, ki jih običajno opravljajo podjetja, ki so dejavna na istem trgu (trg oddaje poslovnih nepremičnin v najem). Dejstvo je, da bo skupno podjetje QUADRO imelo zgolj

17. Ker je v [redacted], Agencija ugotavlja, da skupno podjetje QUADRO vsaj [redacted] ne bo imelo aktivne vloge na trgu oddaje poslovnih nepremičnin v najem, saj [redacted]. Obenem pa je podjetje QUADRO, kot že navedeno, sklenilo [redacted], zato predmetna transakcija ne bo imela učinka na strukturo konkurence oziroma na strukturo trga (oddaje poslovnih nepremičnin v najem). Dodatno k temu bo imelo podjetje [redacted] kar še dodatno zmanjšuje možnost nastopa podjetja QUADRO na trgu in s tem vpliva na strukturo konkurence.

18. Agencija ugotavlja, da je namen skupnega podjetja QUADRO omejen [redacted] in praktično [redacted]. Agencija zato meni, da podjetje QUADRO po izvedeni transakciji ne bo imelo značaja polno delujočega skupnega podjetja, saj mu manjkata neodvisnost (od matičnih podjetij) in dolgoročna poslovna dejavnost na trgu.²¹

19. Agencija glede na vse navedeno ugotavlja, da bodoče skupno podjetje QUADRO ne izpolnjuje zahtevanih kriterijev, ki opredeljujejo značaj polno delujočega skupnega podjetja. Agencija pri tem pojasnjuje, da ni podrobno analizirala izpolnjevanja vseh kriterijev, saj morajo biti le-ti izpolnjeni kumulativno.²² V obravnavanem primeru zato zadošča ugotovitev, da ni izpolnjen kriterij, ki določa, da mora skupno podjetje opravljati dejavnosti, ki presegajo specifično funkcijo za matična podjetja.

20. Agencija na podlagi navedenega zaključuje, da v obravnavanem primeru pridobitve skupne kontrole podjetij CBE INVEST in ALFI RE nad podjetjem QUADRO glede na trenutno razpoložljive podatke in informacije ni izpolnjen tako imenovani pravni pogoj, zaradi česar priglašena transakcija ni podrejena določbam ZPOMK-2 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presojati.

21. Agencija pojasnjuje, da predmetna odločba Agencije temelji na trenutno dostopnih podatkih in informacijah priglasiteljev ter da je presoja opravljena glede na izključni namen oddaje predmetne

²⁰ Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij, (2008/C 95/1); v nadaljevanju: Obvestilo komisije, točke 94 do 105.

²¹ Obvestilo komisije, točka 96.

²² Priglasitelj sta analizirala izpolnjevanje vseh štirih kriterijev in ugotovila, da poleg kriterija, ki ga je podrobno analizirala Agencija (t.i. kriterij »dejavnosti, ki presegajo specifično funkcijo za matična podjetja«), v obravnavanem primeru tudi ni izpolnjen kriterij zadostnih sredstev za neodvisno delovanje na trgu, ker družba QUADRO [redacted]. Pri tem sta pojasnila, da bo za [redacted].

[redacted] Kot razumeta priglasitelja navedeni zunanji izvajalci ne predstavljajo osebja, za katerega »poskrbijo tretje stranke v skladu z operativnim sporazumom« in tudi ne osebja, ki bi ga kot posrednik zagotovila agencija za zaposlovanje. Pri tem sta še dodala, da [redacted] (dokument št. 3061-15/2023-7, točka 4 b) (i), str. 5).

nepremičnine Quadro [REDACTED]. Glede na navedeno tako Agencija dodatno opozarja, da v kolikor bi se tekom življenjske dobe obstoječega skupnega podjetja QUADRO razmere, namen oziroma druge okoliščine transakcije kakorkoli spremenile, je treba ob izpolnjevanju pogojev iz ZPOmK-2 le-to priglasiti Agenciji.²³

III. ZAKLJUČEK

22. Na podlagi posredovanih podatkov priglasiteljev koncentracije Agencija ugotavlja, da priglašena transakcija ne predstavlja koncentracije, ki bi bila podrejena določbam ZPOmK-2, zato v skladu z drugim odstavkom 70. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da transakcija ni podrejena določbam ZPOmK-2.

IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

23. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku²⁴ 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 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:
Andreja Engelman

Andrej Matvoz
Predsednik senata

Vročiti:

- ALFI RE d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, in CBE INVEST d.o.o., Tehnološki park 20, 1000 Ljubljana; osebno po ZUP; **po pooblaščenca:** Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana.

Objaviti:

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

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

²³ Obvestilo komisije, točka 109.

²⁴ Uradni list RS, št. 24/06 – upb, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – Zdeb.