



**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: 3061-28/2025-5

Datum: 1. 12. 2025

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. Mirjana Rozman, mag. Karla Pinter, 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 nadaljevanju: ZPOmK-2) v zadevi priglāsene transakcije sklepanja najemne pogodbe za poslovni prostor v nakupovalnem središču Planet Koper, ki ga je imelo v najemu podjetje ENGROTUŠ d.o.o., Cesta v Trnovlje 10A, 3000 Celje (v nadaljevanju: ENGROTUŠ), med podjetjem SPAR SLOVENIJA trgovsko podjetje d.o.o. Ljubljana, Letališka cesta 26, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Spar ali priglāsitelj), ki ga skupno zastopata direktorja Jurij Petkovšek in David Kovačič, in podjetjem AC2, nepremičninska namenska družba d.o.o., Ankaranska cesta 2, Koper (v nadaljevanju: AC2 ali najemodajalec), na zahtevo stranke, na nejavni seji dne 1. 12. 2025, naslednjo

ODLOČBO

1. **Priglāsena transakcija sklenitve Pogodbe o najemu poslovnega prostora, med podjetjem SPAR Slovenija d.o.o. kot najemnikom ter podjetjem AC2, nepremičninska namenska družba d.o.o., kot najemodajalcem, ki naj bi predstavljala koncentracijo med podjetjem SPAR Slovenija d.o.o. in delom poslovne enote podjetja ENGROTUŠ d.o.o. v nakupovalnem središču Planet Koper, ni podrejena določbam ZPOmK-2.**
2. **Med postopkom niso nastali posebni stroški.**

Obrazložitev:

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Agencija je 4. 11. 2025 prejela vlogo podjetja Spar, s katero je slednje iz previdnosti priglāsilo koncentracijo podjetja Spar in dela poslovne enote podjetja ENGROTUŠ v nakupovalnem središču Planet Koper. Do koncentracije naj bi prišlo zaradi nameravane sklenitve najemne pogodbe za poslovni prostor v nakupovalnem središču Planet Koper, ki ga je do sedaj imelo v najemu podjetje ENGROTUŠ. Priglāsitelj bo v pogodbi nastopal v vlogi najemnika, podjetje AC2 pa kot najemodajalec.

¹ Uradni list RS, št. 130/22 in 12/24.

2. Priglasitelj je navedel, da ne prevzema nobenih sredstev dosedanjega najemnika, podjetja ENGROTUŠ. Ne prevzema niti delovne sile, opreme, blagovnih znamk oziroma znakov razlikovanja, osnovnih sredstev ipd. Podjetje Spar namerava opremiti poslovni prostor, ki bo zmanjšan glede na sedanje površine, ki jih ima v najemu podjetje ENGROTUŠ, in jasno označiti, da gre za novega oziroma drugega trgovca. Po mnenju priglasitelja ne bo šlo za prevzem »goodwill« dosedanjega najemnika. Prav tako ne bo vstopil v pravne posle dosedanjega najemnika, vključno z njegovimi dobavitelji. Kupce bo privabil s svojo blagovno znamko, ki je prepoznavna in uveljavljena na upoštevnem trgu. V predlagani koncentraciji ni po navedbi priglasitelja nobene pravne povezave med priglasiteljem in podjetjem ENGROTUŠ. Edina povezava je del površin, ki so predmet novega najema.
3. Priglasitev zadevne koncentracije je bila pravočasna.² Skladno z določili Zakona o upravnih taksah³ je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.⁴
4. Priglasitelj je trgovsko podjetje, ki se ukvarja z maloprodajo živil. Je v izključni lasti podjetja ASPIAG MANAGEMENT AG s sedežem v Švici.

II. Podrejenost ZPOmK-2

Obstoj pravnega pogoja iz prvega odstavka 9. člena ZPOmK-2

5. V skladu z 9. členom ZPOmK-2 koncentracija nastane, kadar podjetje pridobi neposreden ali posreden nadzor nad drugim podjetjem ali njegovim delom, kar pomeni pridobitev trajnega odločilnega vpliva na poslovanje podjetja oziroma njegovega funkcionalno samostojnega dela.
6. Pridobitev nadzora nad sredstvi lahko velja za koncentracijo le, če ta sredstva predstavljajo del podjetja, tj. dejavnosti, ki je navzoča na trgu in ji je mogoče jasno pripisati promet na trgu,⁵ pri čemer tak prenos povzroči trajno spremembo v nadzoru udeleženih podjetij in v strukturi trga.⁶
7. Najemnik bo od najemodajalca prevzel v uporabo prazno nepremičnino, brez zaposlenih, zalog, blagovne znamke, dobaviteljev. Če transakcija obsega zgolj najem prodajnih površin od tretje osebe, brez prevzema zaposlenih, opreme, zalog, dobavnih pogodb ali drugih bistvenih komponent, ki omogočajo takojšnje nadaljevanje dejavnosti, je malo verjetno, da bi šlo za koncentracijo.⁷ Sam fizični prostor namreč ne ustvarja prometa, temveč predstavlja le sredstvo, ki omogoča opravljanje dejavnosti.
8. To potrjuje tudi predlog najemne pogodbe, kjer je najemnina določena izključno glede na kvadrato in stroške, povezane s prostori, kar kaže, da se prenaša le pravica do uporabe nepremičnine. Poleg tega bo novi najemnik prostore šele moral opremiti in preurediti, preden bo lahko začel poslovati. Ta časovni zamik in začasno prenehanje dejavnosti bistveno zmanjšujeta tudi možnost, da bi se morebitni poslovni ugled podjetja, ki je prej tam opravljalo dejavnost, prenesel na priglasitelja.⁸
9. Glede na vse navedene okoliščine obravnavanega primera Agencija ugotavlja, da ni prišlo do pridobitve nadzora nad delom poslovne enote podjetja ENGROTUŠ. Sklenitev najemne pogodbe za del prostorov, v katerih je dosednji najemnik opravljal svojo dejavnost, zdaj pa je ne bo več, ter

² Prvi odstavek 67. člena ZPOmK-2.

³ Uradni list RS, št. 106/10 – upb, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO.

⁴ Dokument št. 3061-28/2025-1, priloga 1.

⁵ 24. odstavek Prečiščenega obvestila Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (UL C 95, 16.4.2008, str. 1–48, v nadaljevanju: Prečiščeno obvestilo Komisije).

⁶ 28. odstavek Prečiščenega obvestila Komisije

⁷ Enako praksa Evropske komisije, glej odločbo M.7940 – NETTO/Grocery Store at Armitage Avenue Little Hulton, točke 11-16.

⁸ Glej navedeno odločbo Komisije, M.7940, točka 14

hkrati odsotnost prenosa delavcev, opreme, pogodb, baze strank in drugih opredmetenih ali neopredmetenih sredstev dosedanjega najemnika pomeni, da ne gre za prenos poslovne enote, ki bi bila sposobna samostojno izvajati gospodarsko dejavnost. Gre za prenos nepremičnine v upravljanje za določeno dobo, ne za prenos podjetja ali njegovega dela. Na podlagi navedenega Agencija ugotavlja, da priglašena transakcija ne predstavlja koncentracije v smislu 9. člena ZPOmK-2.

10. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-2 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena pravni in ekonomski pogoj. Agencija ugotavlja, da v zadevnem primeru ni izpolnjen t.i. pravni pogoj, zato priglašena koncentracija ni podrejena določbam ZPOmK-2 in je Agencija ni pristojna vsebinsko presoјati.

III. ZAKLJUČEK

11. Agencija na podlagi razpoložljivih podatkov zaključuje, da priglašena transakcija ni podrejena določbam ZPOmK-2, kot izhaja iz izreka te odločbe.

VI. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

12. V skladu s prvim odstavkom 118 člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁹ 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. Stranka postopka se lahko v skladu s sedmim odstavkom 47. člena ZPOmK-2 tudi odpove pravici do sodnega varstva.

Postopek vodila:
Janja Sosič



Andrej Matvoz
PREDSEDNIK SENATA

Vročiti:

- SPAR SLOVENIJA trgovsko podjetje d.o.o. Ljubljana, Letališka cesta 26, 1000 Ljubljana - **osebno po ZUP**.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

⁹ 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.