



Številka: 3061-30/2025-11

Datum: 22. 12. 2025

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska cesta 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., 32. in četrtega odstavka 78. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOMK-2), v zadevi presoje pridobitve kontrole podjetja GAVF Schellenburg poslovni prostori, namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: GAVF ali priglasitelj), ki ga zastopata direktorja Sašo Šmigić in Marek Bečička ter direktorica Melita Rajgelj Ozebek, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška pisarna Jadek & Pensa d.o.o. Tavčarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, nad delom podjetja REITENBURG OBJEKT, posestna družba, d.o.o., Gosposvetska cesta 13, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Reitenburg), ki ga zastopa direktor Jože Anderlič, na zahtevo, na nejavni seji dne 22. 12. 2025, naslednjo

ODLOČBO

- 1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji pridobitve kontrole podjetja GAVF Schellenburg poslovni prostori, namenska nepremičninska družba, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, nad delom podjetja REITENBURG OBJEKT, posestna družba, d.o.o., Gosposvetska cesta 13, 1000 Ljubljana, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.**
- 2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.**

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

- Agencija je 6. 11. 2025 prejela priglasitev koncentracije pridobitve kontrole podjetja GAVF nad delom podjetja Reitenburg.² Koncentracijo je priglasilo podjetje GAVF.
- Predmet koncentracije je pridobitev 100 % lastništva nad nepremičnino Poslovna stavba Schellenburg, ki jo bo priglasitelj pridobil na podlagi Pogodbe o prodaji in nakupu sredstev Poslovna stavba Schellenburg (v nadaljevanju: Pogodba), sklenjene 28. 10. 2025 med

¹ Uradni list RS, 130/22 in 12/24.

² Dokument št. 3061-30/2025-1.

priglasiteljem kot kupcem, podjetjem Reitenburg kot prodajalcem in [REDACTED]. Predmet prodaje so [REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Priglasitelj bo s Pogodbo pridobil neposredno lastniško kontrolo nad sredstvi, ki predstavljajo dejavnost dela podjetja Reitenburg in tvorijo samostojno delujočo celoto, ki je navzoča na trgu in ji je mogoče jasno pripisati promet na trgu.

3. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah³ je bila 3. 11. 2025 plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR⁴.
4. Priglasitelj je del Skupine Generali, ki je ena največjih svetovnih ponudnikov zavarovanj in upravljanja premoženja.⁵ Podjetje GAVF je v 100 % lasti podjetja Generali Investments, družba za upravljanje, d.o.o. kot upravljavca, ki je v sodni register vpisan kot družbenik priglasitelja v imenu in za račun sklada Generali Adriatic Value Fund II, specialni investicijski sklad. Generali Investments, družba za upravljanje, d.o.o. je v 100 % lasti podjetja Generali Investments Holding S.p.A., vsi pa sodijo v Skupino Generali. Del Skupine Generali je med drugim tudi Generali zavarovalnica d.d., ter še več drugih podjetij, ki delujejo na območju Republike Slovenije.⁶ Priglasitelj trenutno še ne posluje, po zaključku predmetne transakcije pa bo vstopil na trg oddajanja poslovnih prostorov.
5. Podjetje Reitenburg je del skupine podjetij, ki je v lasti fizične osebe Jožeta Anderliča. Glavna aktivnost prenesenega dela podjetja Reitenburg je oddajanje poslovnih nepremičnin v poslovni stavbi Schellenburg. Del podjetja Reitenburg, ki je predmet prenosa s Pogodbo, nima neposredne niti posredne kontrole nad nobenim drugim podjetjem.
6. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-2 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena pravni in ekonomski pogoj. V zadevni koncentraciji sta izpolnjena oba pogoja, zato je priglašena koncentracija podrejena določbam ZPOmK-2.

II. POENOSTAVLJENI POSTOPEK

7. Agencija lahko presoja koncentracijo v poenostavljenem postopku, če je izpolnjen eden izmed pogojev iz prvega odstavka 78. člena ZPOmK-2. Agencija ugotavlja, da je v predmetni zadevi izpolnjen pogoj iz druge alineje prvega odstavka 78. člena ZPOmK-2, zato koncentracijo presoja v poenostavljenem postopku.
8. Skladno s posredovanimi podatki in navedbami priglasitelja ter na podlagi javno dostopnih podatkov je Agencija ugotovila, da skupni tržni delež vseh v koncentraciji udeleženih podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini, ki opravljajo dejavnost na istem upoštevnem proizvodnem ali storitvenem trgu (horizontalna razmerja), ne presega 15 odstotkov v okviru vseh verjetnih opredelitev trgov. Obe v koncentraciji udeleženi podjetji s povezanimi podjetji sta prisotni na trgu oddajanja poslovnih nepremičnin, vendar pa skupni tržni delež v koncentraciji udeleženih in z njimi povezanih podjetij v letu 2024 ni presegel 15 %.

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

⁴ Dokument št. 3061-30/2025-1, priloga 4.

⁵ Vir: <https://www.generali.si/skupina-generali>.

⁶ Dokument št. 3061-30/2025-1.

9. Glede na navedeno Agencija koncentraciji ne nasprotuje in izjavlja, da je skladna s pravili konkurence.
10. V skladu s četrtem odstavkom 78. člena ZPOmK-2 odločba, ki jo Agencija izda v poenostavljenem postopku, vsebuje podatke o priglašeni koncentraciji (imena udeležencev in zadevne gospodarske sektorje, kjer so dejavna v koncentraciji udeležena podjetja), ugotovitev, ali je koncentracija skladna s pravili konkurence, ter navedbo pogojev iz prvega odstavka tega člena, ki so izpolnjeni za sprejetje odločitve v poenostavljenem postopku.

III. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

11. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁷ 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 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. Stranka postopka se lahko v skladu s sedmim odstavkom 47. člena ZPOmK-2 tudi odpove pravici do sodnega varstva.

Postopek vodil:
mag. Andrej Golob

Andrej Matvoz
predsednik senata



Vročiti:

- GAVF Schellenburg, d.o.o., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana – **osebno po ZUP; po pooblaščenju:** Odvetniška pisarna Jadek & Pensa d.o.o. Tavčarjeva ulica 6, 1000 Ljubljana.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

⁷ Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb.