



**JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO KONKURENCE**

Dunajska 58, 1000 Ljubljana

prevzeto osebno na
AVK 29.01.2025

T: 01 478 35 97
F: 01 478 36 08
E: gp.avk@gov.si
www.varstvo-konkurence.si

Številka: 3061-37/2024-18

Datum: 28. 1. 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 ob sodelovanju Istoka Prodana in mag. Reneja Redžiča kot članov senata, na podlagi 12., 32. in četrtega odstavka 78. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence¹ (v nadaljevanju: ZPOMK-2), v zadevi presoje koncentracije podjetij Primo Real Estate d.d., Ulica Miroslava Miholića 2, 10000 Zagreb, Republika Hrvaška, ki ga zastopa direktor Saša Novosel (v nadaljevanju: Primo), in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Kavčič, Bračun in partnerji, o.p., d.o.o., Trg republike 3, 1000 Ljubljana, in Ferba projekt d.o.o., Podgorje, Korenova cesta 5, 1241 Kamnik, ki ga zastopa direktor Žiga Tekavec (v nadaljevanju: Ferba projekt), na zahtevo, na nejavni seji dne 28. 1. 2025, naslednjo

ODLOČBO

1. Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence koncentraciji podjetij Primo Real Estate d.d., Ulica Miroslava Miholića 2, 10000 Zagreb, Republika Hrvaška, in Ferba projekt d.o.o., Podgorje, Korenova cesta 5, 1241 Kamnik, ne nasprotuje. Koncentracija je skladna s pravili konkurence.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Agencija je 25. 10. 2024 prejela priglasitev nameravane koncentracije pridobitve izključne kontrole podjetja Primo nad podjetjem Ferba projekt (v nadaljevanju tudi: prevzeto podjetje).² Koncentracijo je priglasilo podjetje Primo (v nadaljevanju tudi: priglasitelj).
2. Priglasitelj je tekom postopka predložil Agenciji Pogodbo o prodaji in nakupu poslovnega deleža v družbi Ferba Projekt, d.o.o. z dne 21. 11. 2024, ki so jo sklenila podjetja FERBA AG kot prodajalec, Primo kot kupec ter Sapore Vapum d.o.o. kot porok. Na podlagi navedene pogodbe bo priglasitelj pridobil 100 % poslovni delež podjetja Ferba projekt in s tem izključno kontrolo nad navedenim podjetjem.
3. Podjetje Primo ni dejavno na trgu Republike Slovenije. Dejavnost nakupa, najema in upravljanja nepremičnin opravlja zgolj na Hrvaškem. Na trgu Republike Slovenije sta dejavni z njim povezani podjetji EUROMARKT Center d.o.o., Ljubljana (v nadaljevanju: Euromarkt) in Allianz Hrvatska dioničko društvo za osiguranje, Zagreb, Allianz Slovenija, zavarovalna

¹ Uradni list RS, 130/22 in 12/24.

² Dokument št. 3061-37/2024-1.

podružnica (v nadaljevanju: Allianz Slovenija).³ Podjetje Euromarkt se ukvarja z oddajo maloprodajnih nepremičnin (prodajnih prostorov v nakupovalnih centrih), podjetje Allianz Slovenija pa je dejavno na trgu zavarovalništva.

4. Podjetje Ferba projekt je kot lastnik industrijske proizvodne hale s skladiščnimi in pisarniškimi prostori na lokaciji [REDACTED] v Sloveniji⁴ dejavno na področju oddaje industrijskih objektov, skladišč in pisarniških prostorov. Prevzeto podjetje nima odvisnih podjetij.
5. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah⁵ je bila plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.⁶
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 prve alineje 1. odstavka 78. člena ZPOmK-2,⁷ zato je koncentracijo presojala v poenostavljenem postopku.
8. Skladno s posredovanimi podatki in navedbami priglasitelja ter na podlagi javno dostopnih podatkov je Agencija ugotovila, da v zadevni koncentraciji ne prihaja do horizontalnih prekrivanj dejavnosti v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji, saj se podjetje Euromarkt ukvarja z oddajo maloprodajnih nepremičnin (prodajnih prostorov v nakupovalnih centrih), prevzeto podjetje pa z oddajo industrijskih objektov ter z oddajo skladiščnih in pisarniških prostorov. Trgi, na katerih je dejavno podjetje Ferba projekt tudi niso vertikalno povezani s trgi, na katerih so dejavna podjetja v skupini priglasitelja. Prav tako nobeno od v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji ni aktivno na sosednjih in tesno povezanih trgih, zato se dejavnosti v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji ne dopolnjujejo, kar pomeni, da v predmetni koncentraciji ne gre za konglomeratno združevanje dejavnosti.
9. Ker koncentracija ne predstavlja horizontalnih, vertikalnih in konglomeratnih združitve dejavnosti v koncentraciji udeleženi in z njimi povezani podjetji, predmetna koncentracija podjetij Primo in Ferba projekt ne vzbuja pomislekov glede skladnosti s pravili konkurence, zato ji Agencija 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),

³ Dokument št. 3061-37/2024, tč. 2.5, odst. 29.

⁴ Dokument št. 3061-37/2024, tč. 6, odst. 111 in priloga št. 3.

⁵ 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.

⁶ Dokument št. 3061-37/2024-1, priloga št. 1.

⁷ Ta določa, da nobeno od v koncentraciji udeleženi podjetij skupaj z drugimi podjetji v skupini ne opravlja gospodarske dejavnosti na istem upoštevnem proizvodnem ali storitvenem in geografskem trgu (horizontalno prekrivanje dejavnosti) ali na upoštevnem proizvodnem ali storitvenem trgu, ki je v vertikalnem razmerju ali tesno povezan sosednji trg s proizvodnim ali storitvenim upoštevnim trgov, na katerem posluje kateri koli drug udeleženec koncentracije.

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.

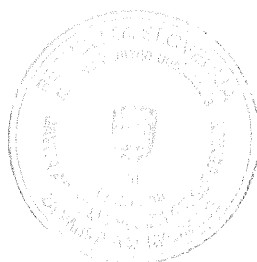
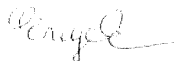
III. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

11. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku⁸ 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 vodila:
Andreja Engelman



Andrej Matvoz
predsednik senata



Vročiti:

- Primo Real Estate d.d., Ulica Miroslava Miholiča 2, 10000 Zagreb, Republika Hrvaška;
po pooblaščenju: Odvetniška družba Kavčič, Bračun in partnerji, o.p., d.o.o., Trg republike 3, 1000 Ljubljana - osebno po ZUP.

Vložiti:

- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

⁸ 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.

