



Številka: 3061-9/2024-5

Datum: 3. 6. 2024

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, Istok Prodan in mag. Rene Redžič kot člani senata, na podlagi 12. in 32. člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZPOMK-2) v zadevi presoje transakcije prenosa dela podjetja L33 nepremičninska družba d.o.o., Litostrojska cesta 44A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: L33), ki ga zastopata direktorja Martin Markoja in Boris Vavtar, na podjetje ALFI RE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: ALFI RE), ki ga zastopa direktor Uroš Srabotič in direktorica Maja Ostanek Selak, in ki ga po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Lukman, o.p., d.o.o., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana, na zahtevo, na nejavni seji dne 3. 6. 2024 naslednjo

## ODLOČBO

1. Priglašena transakcija prenosa dela podjetja L33 nepremičninska družba d.o.o., Litostrojska cesta 44A, 1000 Ljubljana, na podjetje ALFI RE, upravljanje alternativnih investicijskih skladov, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana, ni podrejena določbam ZPOMK-2.
2. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

## Obrazložitev:

### I. PRIGLASITEV IN UDELEŽENCI POSTOPKA

1. Podjetje ALFI RE (v nadaljevanju tudi: priglasitelj) je dne 16. 4. 2024 na Agencijo naslovilo priglasitev koncentracije zaradi prevzema dela podjetja L33 (v nadaljevanju tudi: prevzeto podjetje).<sup>2</sup>
2. Predmet transakcije je nakup nepremičnin, in sicer bo priglasitelj ALFI RE preko namenske odvisne družbe LETALIŠKA, nepremičninska namenska družba d.o.o., 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: LETALIŠKA) z nakupom nepremičnin, pridobil kontrolo nad delom podjetja L33, in sicer zemljiškima parcelama št. 127/226 in št. 127/256 k.o. 1730 Moste na Letališki cesti v Ljubljani, na katerih je načrtovana gradnja poslovnega objekta »Poslovna stavba L33« s skupno bruto površino [REDACTED]

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

<sup>2</sup>Dokument št. 3061-9/2024-1.

3. Prezem temelji na Prodajni pogodbi z dne 20. 3. 2024 (v nadaljevanju: Pogodba) sklenjene med podjetjem L33 kot prodajalcem in podjetjem LETALIŠKA kot kupcem, na podlagi katere bo priglasitelj pridobil kontrolo nad delom prevzetega podjetja.<sup>3</sup> Priglasitev je bila pravočasna.<sup>4</sup>
4. Skladno z določili Zakona o upravnih taksah<sup>5</sup> je bila 15. 4. 2024 plačana upravna taksa po tarifni številki 48 v znesku 2.000,00 EUR.<sup>6</sup>
5. Glavna dejavnost podjetja ALFI RE je upravljanje finančnih skladov. Njegovo gospodujoče podjetje je podjetje ALFI SKLADI d.o.o., ki ga obvladujeta fizični osebi Matjaž Filipič in Bojan Kunovar. Osebi Matjaž Filipič in Bojan Kunovar poleg priglasitelja posredno in neposredno obvladujeta še več kot sto podjetij, ki so dejavna v Sloveniji in na trgih držav bivše Jugoslavije. Agencija vsa podjetja povezana z navedenima osebama skupaj obravnava kot Skupino ALFI. Na trgu Republike Slovenije ustvarijo podjetja Skupine ALFI [REDACTED] 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) trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z gradbenim materialom, kovinskimi izdelki, barvami in steklom, (xiii) trgovina po pošti ali po internetu, (xiv) upravljanje nepremičnin in (xiv) dajanje nepremičnin v najem.<sup>7</sup>
6. Podjetje L33, oziroma del podjetja L33, ki se prevzema, se ukvarja z gradnjo stanovanjskih in ne-stanovanjskih stavb. Gospodujoči podjetji prevzetega dela podjetja sta (i) EUROLUX podjetje za izvajanje elektroinštalacij in inženiring d.o.o. in (ii) V1 Projekt, organizacija projektov, d.o.o., pri čemer prvo gospodujoče podjetje nadzoruje fizična oseba Aleš Pirc, drugo gospodujoče podjetje pa nadzoruje fizična oseba Boris Vavtar.
7. Priglasitelj je navedel, da v prevzetem delu podjetja L33 vidi potencial za rast, širitev in razvoj, zato je tudi sprejel odločitev o pridobitvi prevzetega podjetja.

## II. PODREJENOST ZPOMK-2

### A Preseganje pragov po prvem odstavku 66. člena ZPOMK-2

8. Podjetja, ki spadajo v skupino priglasitelja, so po navedbah priglasitelja v letu 2022 na trgu Republike Slovenija ustvarila čiste prihodke v višini [REDACTED].<sup>8</sup> Glede prihodkov prevzetega dela podjetja L33, priglasitelj navaja, da v konkretnem primeru Poslovna stavba L33 še ni zgrajena, zato nepremičnini nad katerima se pridobiva nadzor, na trgu Republike

<sup>3</sup> Dokument št. 3061-9/2024-1, priloga 3.

<sup>4</sup> V skladu s prvim odstavkom 67. člena ZPOMK-2 morajo udeleženci koncentracije le-to priglasiti pred začetkom njenega izvrševanja, vendar najpozneje v 30 dneh od sklenitve pogodbe ali objave javne ponudbe ali pridobitve kontrole, pri čemer začne rok za priglasitev teči s prvim od teh dogodkov. Priglasitev mora vsebovati vse elemente, ki jih natančneje določa na podlagi šestega odstavka 67. člena ZPOMK-2 sprejeta Uredba o vsebini obrazca za priglasitev koncentracije podjetij.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 106/10 - upb, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO.

<sup>6</sup> Dokument št. 3061-9/2024-1, priloga 2.

<sup>7</sup> Dokument št. 3061-9/2024-1.

<sup>8</sup> [REDACTED] Prečiščeno obvestilo Komisije o pravni pristojnosti v okviru Uredbe Sveta (ES) št. 139/2004 o nadzoru koncentracij podjetij (2008/C 95/1); odstavek 170, določa, da se kadar pride do koncentracije podjetij v začetku leta, ko revidirani računovodski izkazi za zadnje računsko leto še niso na voljo, lahko upoštevajo podatki, ki se nanašajo na leto pred tem (razen če pride do prevelikih razlik med obema sklopoma podatkov zaradi znatnih in stalnih sprememb v udeleženi podjetju in še posebej kadar je uprava že potrdila končni osnutek podatkov za zadnje leto).

Slovenije še nista ustvarili prometa. Navedeno pomeni, da v obravnavanem primeru letni promet prevzetega podjetja skupaj z drugimi podjetji v skupini v predhodnem poslovnem letu na trgu Republike Slovenije ni presegel 1 mio EUR, kot to določa druga alineja prvega odstavka 66. člena ZPOmK-2.

9. Podrejenost koncentracije določbam ZPOmK-2 in s tem obveznost priglasitve Agenciji nastane, ko sta kumulativno izpolnjena oba pogoja – ekonomski in pravni. Agencija ugotavlja, da v primeru priglašene transakcije prenosa dela podjetja L33 na podjetje ALFI RE ni izpolnjen ekonomski pogoj. Ker morata biti izpolnjena oba pogoja, se glede izpolnjevanja pravnega pogoja Agencija ni opredeljevala.

### III. ZAKLJUČEK

10. Agencija zato v skladu z drugim odstavkom 70. člena tega zakona izdaja odločbo o ugotovitvi, da zadevna transakcija ni podrejena določbam ZPOmK-2.

### IV. ODLOČITEV O STROŠKIH POSTOPKA

11. V skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku<sup>9</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.

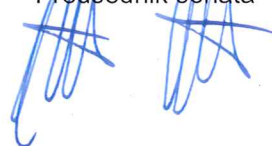
#### POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

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 vodil:  
mag. Andrej Golob



Andrej Matvoz  
Predsednik senata



#### Vročiti:

- ALFI RE d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana - **osebno po ZUP; po pooblaščenju:** 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.

<sup>9</sup> 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.