



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**  
Број: 6/0-02-359/2013-5  
Датум: 19. јун 2013. године  
Београд

На основу члана 37. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09), члана 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“ број 49/2011) и члана 13. став 2. Статута Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“ бр. 49/2010), члан Савета Комисије за заштиту конкуренције по овлашћењу председника Комисије за заштиту конкуренције бр. 1/0-06-332/2013-3 од 29. маја 2013. године, одлучујући по пријави концентрације заведеној под бројем 6/0-02-359/2013-1, од 20. маја 2013. године, коју је у име привредног друштва Нуро Alpen-Adria-Beteiligungen GmbH са регистрованим седиштем у Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Аустрија, регистрациони број FN 253158 t, поднео адвокат Рашко Радовановића из Београда, ул. Цинцар Јанкова бр. 3, дана 19. јуна 2013. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје променом облика контроле над друштвом Blok 67 GmbH, са седиштем на адреси Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Аустрија, регистарски број FN 292499 x, која се од претходне заједничке контроле над овим друштвом претвара у појединачну контролу над њим, коју успоставља друштво Нуро Alpen-Adria-Beteiligungen GmbH са седиштем на адреси Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Аустрија, регистарски број FN 253158 t, на који начин стицалац контроле успоставља и посредну појединачну контролу над друштвом Blok 67 Associates d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд, Србија, матични број 17484613, које је зависно друштво истоименог друштва из Републике Аустрије.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве у прописаном року извршио уплату износа од 25.000 (двадесетпет хиљада) ЕУР на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне Банке Србије, с позивом на број 6/0-02-359/2013-1, што представља одговарајућу висину накнаде за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку из чл. 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције.

## Образложење

Привредно друштво Нуро Alpe-Adria-Beteiligungen GmbH из Аустрије (у даљем тексту: Нуро Alpe-Adria-Beteiligungen GmbH или подносилац пријаве) поднело је 20. маја 2013. године Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија) преко пуномоћника Рашка Радовановића, адвоката из Београда, ул. Цинцар Јанкова бр. 3, пријаву концентрације (у даљем тексту: пријава) заведену под бројем 6/0-02-359/2013-1. Подносилац пријаве је у прописаном року и у целости уплатио износ накнаде за издавање акта Комисији, што је констатовано у ставу II диспозитива.

Члан Савета Комисије за заштиту конкуренције по овлашћењу Председника Комисије за заштиту конкуренције бр. 1/0-06-332/2013-2 од 29. маја 2013. године, на основу члана 45. став 3. Закона, дана 11. јуна 2013. године донео је Закључак број: 6/0-02-359/2013-3 којим је усвојен захтев за заштиту података привредног друштва Нуро Alpe-Adria-Beteiligungen GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Аустрија, постављеном у поступку по пријави концентрације број: 6/0-02-359/2013-1 од 20. маја 2013. године. У Закључку су таксативно наведени сегменти и прилози за које је одређена заштита података. На наведени Закључак, пуномоћник подносиоца пријаве, поднеском од 13. јуна 2013. године одрекао се права на жалбу јер су наведеним актом прихваћени сви предлози у вези са заштитом података.

Подносилац пријаве, привредно друштво Нуро Alpe-Adria-Beteiligungen GmbH, основано је 2004. године у Аустрији, као друштво са ограниченом одговорношћу, а претежна делатност везана је за пословање холдинг друштава. Ово друштво у Републици Србији има 100% зависно друштво за производњу металних профила Ferrum profili d.o.o. са седиштем у Београду. Поред тога, подносилац пријаве тренутно је власник 50% удела у друштву Blok 67 GmbH из Аустрије.

Друштво са ограниченом одговорношћу Blok 67 GmbH, (у даљем тексту: Blok 67 GmbH или циљно друштво) са седиштем у Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Аустрија, основано је 2007. године. Регистровано је при трговинском регистру привредног суда у Клагенфурту под бројем FN 292499 x, а претежна делатност везана је за развој непокретности. Ово друштво тренутно је заједнички контролисано од стране подносиоца пријаве и друштва Delta Real Estate d.o.o. из Београда. Циљно друштво је искључиви власник друштва Blok 67 Associates d.o.o. из Београда чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката.

Подносилац пријаве доставио је податке о повезаним учесницима која су основана и послују у Републици Србији. Поред већ наведених друштава Ferrum profili d.o.o. и Blok 67 Associates d.o.o., ту су друштва [...]<sup>1</sup>, које је регистровано за консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем, [...], које је

---

<sup>1</sup> Акт садржи заштићене податке.

регистровано за разраду грађевинских пројеката, [...], које је регистровано за разраду грађевинских пројеката, [...], које је регистровано за изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима и [...], које је регистровано за изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

Привредно друштво Нуро Alpe-Adria-Betailigungen GmbH, (купац) и Delta Real Estate d.o.o. (продавац) закључили су 16. маја 2013. године Уговор о купопродаји удела. Купац и продавац су власници удела у заједничком друштву Blok 67 GmbH (циљно друштво). Свака од страна поседује по 50% удела у циљном друштву и оно је под заједничком контролом купца и продавца. Намераваном пословном трансакцијом купац намерава да стекне директну контролу над циљним друштвом на основу куповине 50% удела у циљном друштву од продавца. Као резултат стицања 50% удела у циљном друштву, доћи ће до измене у облику контроле над тим друштвом, тј. купац ће постати искључиви власник циљног друштва, а посредно и једини власник његовог зависног друштва регистраног и активног у Републици Србији - Blok 67 Associates d.o.o. из Београда.

Достављени Уговор Комисија је прихватила као релевантан документ који представља акт о концентрацији, односно основ спровођења ове концентрације и на бази чије реализације долази до стицања контроле подносиоца пријаве над циљним друштвом у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона.

На основу анализе свих елемената поднете пријаве и целокупне достављене документације, утврђено је да је подносилац пријаве исправно поступио када је исту доставио Комисији, будући да су испуњене све законске претпоставке за то.

Према достављеним подацима о финансијским резултатима пословања друштава која се сматрају учесницима ове концентрације, утврђено је да су достигнути и вишеструко превазиђени прагови из члана 61. Закона, чијим испуњавањем настаје обавеза пријаве концентрације Комисији ради издавања одобрења за њено спровођење.

Приликом дефинисања релевантног тржишта производа и релевантног географског тржишта, подносилац пријаве пошао је од основних делатности учесника концентрације и географског тржишта на коме учесници обављају своје пословне активности. Друштво Нуро Alpe-Adria-Betailigungen GmbH које је у предметној трансакцији купац, јесте холдинг компанија и она се бави само холдинг пословима. Међутим, Група друштава којој припада купац активна је у пословима инвестирања у непокретности (како станова тако и канцеларијског простора), и промет-продају исте. Група друштава којој припада купац поседује сопствени стамбени и пословни простор у већем броју градова у Републици Србији и бави се продајом истих. У односу на површину укупног простора ових намена које нуди на продају купац, односно група којој он припада, може се оценити да је реч о [...] простору у поређењу са капацитетом пословног и стамбеног простора које тржишту нуде остала друштва активна на тржишту продаје непокретности. Циљно друштво - Blok 67 GmbH, се не бави претходно опредељеном пословном

активношћу. Међутим, његово зависно друштво са седиштем у Београду обавља предметну пословну активност у Републици Србији, односно поседује и продаје стамбени и пословни простор у Београду. (пројекат „Belville“).

На основу сагледавања пословних активности учесника концентрације у погледу географског простора на коме су они активни, подносилац пријаве предложио а Комисија усвојила дати предлог према коме се као релевантно географско тржиште одређује локални географски простор на коме су активна оба учесника ове концентрације, без обзира на то што се неке од непокретности које поседује и са којима тргује купац, односно друштво из групе којој он припада налазе у неколико градова у Републици Србији, као релевантно географско тржиште одређено је подручје града Београда. То је урађено по критеријуму територије на којој је активно циљно друштво (односно група којој оно припада).

Имајући у виду процену релевантног тржишта производа и релевантног географског тржишта од стране подносиоца пријаве предложено је, да се релевантно тржиште производа и додатно сегментира на два ужа тржишта од којих се прво од њих дефинише као тржиште продаје стамбеног простора у Београду, а друго као тржиште продаје канцеларијског простора на територији града Београда.

Комисија је овакав предлог ужег дефинисања релевантног тржишта определила као прихватљив, при чему нису утврђени разлози због којих би овакву поделу било потребно даље атомизирати по основу поделе на новоизграђени пословни и стамбени простор, односно старе грађевине са оваквом наменом. Из тог разлога Комисија је имала у виду резерву према индикацијама стварне снаге учесника на тржишту, будући да је она израчуната искључиво на основу података који су подносиоцу пријаве били доступни, а односе се на новоизграђене објекте. У недостатку комплетно документоване основе, подносилац пријаве Комисији је доставио податке који се односе само за Београд, где укупна површина канцеларијског простора у новоградњи приближно износи око [...], од чега укупна површина канцеларијског простора зависног друштва циљног друштва износи око [...]. Укупна површина стамбеног простора у Београду у новим зградама износи око [...], док површина стамбеног простора које поседује друштво Blok 67 Associates d.o.o. износи око [...].

Тржишни удео Групе циљног друштва пре и након спровођена пословне трансакције остаће непромењен, због незнатног тржишног удела купца. Наиме, након спроведене концентрације тржишни удео на тржишту продаје стамбеног простора у Београду износиће око [...], а на тржишту продаје канцеларијског простора у Београду око [...].

На тржишту продаје станова у Београду тренутно се изводе значајни пројекти са инвеститорима као што су: Naselje Stepa Stepanović i Naselje Dr Ivan Ribar/Грађевинска Дирекција Србије, WEST 65/PSP-Farman Holding, BLOK 34/Napred, GRADINA/Gradina, Gardenia/ Aviv Arlon, Paunov breg/CIP Group, Neimar V/Neimar V, Marmil Land/ Marmil Inženjering d.o.o., Blok 11a Maxima/ Imperijal gradnja, Dunavske Terase/ Aramont d.o.o., Golf 8 / PETEG и др. Такође, на тржишту продаје

канцеларијског простора у Београду присутни су: Airport City, GTC House, GTC 19th Avenue, Sava Business Centar, Blue House, VIG plaza, Ušće, Danube Business Centre и др.

Као што је већ наведено релевантни производи (стамбени и канцеларијски простор) у власништву су друштва Blok 67 Associates d.o.o. и продају се директно крајњим корисницима. Продавац потенцијалне купце привлачи својим маркетиншким активностима, као и на основу препорука претходних купаца којима је продат неки од наменских простора са којима продавац располаже, било да је реч о стамбеним или пословним просторијама.

Као основни мотив за спровођење предложене трансакције наводе се [...]

Купац у овом тренутку не може да утврди очекиване предности за потрошаче које ће проистећи из спровођења ове концентрације. Имајући у виду ранију праксу, очекује се да ће услуге које се пружају потрошачима бити ефикасније и брже, управо због чињенице да ће постојати јадан, уместо два власника и да ће процес одлучивања трајати много краће, а самим тим бити ефикаснији.

На основу анализе целокупне документације достављене уз пријаву као и утврђених чињеница у овом поступку, Комисија је закључила да реализација ове концентрације не доводи до стварања или јачања доминантног положаја, њених учесника на тржишту Републике Србије, нити ће на други начин значајно утицати на конкуренцију на тржишту Републике Србије или ма ком његовом делу, па је стога одлучено као у ставу I диспозитива.

#### **Поука о правном леку**

Ово решење је коначно у управном поступку.

Против овог решења може се поднети тужба Управном суду у року од 30 дана од дана пријема решења.

**П. О. ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ**

**Проф. др Сања Данковић Степановић, члан Савета**