



Објављени текст садржи заштићене податке.  
Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите

Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд  
Број: 6/0-02-772/2018-8  
Датум: 21. децембар 2018. године

Председник Комисије за заштиту конкуренције, на основу члана 37. став 2. и члана 65. став 5. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13) и члана 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“, број 49/11), одлучујући по пријави концентрације број 6/0-02-772/2018-1, коју су 2. новембра 2018. године, заједнички поднели физичка лица Небојша Шарановић, Лацковићева 8, Београд, Небојша Јанковић, Булевар Арсенија Чарнојевића 068/4/13, Београд и Владан Живуловић, Мутапова 16/2/2, Београд и привредно друштво Thrax Invest eood, са седиштем на адреси Детски мир 20А, Софија, Бугарска, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин, Симица 18, Београд, дана 21. децембра 2018. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем заједничке контроле од стране физичких лица Небојше Шарановића, Лацковићева 8, Београд, Небојше Јанковића, Булевар Арсенија Чарнојевића 068/4/13, Београд и Владана Живуловића, Мутапова 16/2/2, Београд и привредног друштва Thrax Invest eood, са седиштем на адреси Детски мир 20А, Софија, Бугарска, регистарски број 204924480, над привредним друштвом „Crest Development“ д.о.о., са седиштем на адреси Рајка Митића 286, Београд, матични број 21353698, до које долази променом из трочлане у четворочлану контролу, куповином удела од стране Небојше Шарановића и његовим приступањем друштву „Crest Development“.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да су подносиоци пријаве, дана 5. новембра 2018. године, уплатили 2.958.445,00 (двамилионадеветстопедесетсамхиљадачетристочетрдесетпет) динара на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу таксе за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### **Образложење**

Физичка лица Небојша Шарановић, Лацковићева 8, Београд, [...], Небојша Јанковић, Булевар Арсенија Чарнојевића 068/4/13, Београд, [...] и Владан Живуловић, Мутапова 16/2/2, Београд, [...] и привредно друштво Thrax Invest eood, са седиштем на адреси Детски мир 20А, Софија, Бугарска, регистарски број 204924480 (даље у тексту: подносиоци пријаве), поднели су Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 2. новембра 2018. године, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин, Симица 18, Београд, пријаву концентрације бр. 6/0-02-772/2018-1. Подносиоци пријаве су 28. новембра 2018. године доставили Комисији допуну пријаве.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са чланом 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 5/16), чиме су испуњени услови за поступање Комисије у поступку испитивања пријављене концентрације. Саставни део пријаве концентрације чини и доказ о извршеној уплати, којим се потврђује да је уплаћен прописани износ за издавање акта Комисије, што је утврђено у ставу II диспозитива.

На основу члана 45. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон), подносиоци пријаве су поднели Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Комисија је о овом захтеву одлучила посебним закључком о заштити података.

### **1. Учесници у концентрацији**

Физичко лице Небојша Шарановић је крајњи власник групе привредних друштава која послују у оквиру групе „Карра Star“, под контролом холдинг компаније „Карра Star Limited“, са седиштем на адреси Makariou III, 66, Cronos Court, Flat/Office 73, Street, Никозија, Кипар, матични број HE 110010.

У Републици Србији, група „Карра Star“ послује преко следећих зависних друштава која обављају различите делатности:

- 1) Авала Ада д.о.о. Београд, матични број 07026129, чија претежна делатност је производња таласастог папира и картона и амбалаже од папира и картона,
- 2) Умка д.о.о. Умка, матични број 07007019, чија претежна делатност је производња папира и картона,
- 3) Jaffa d.o.o. Црвенка, матични број 8004684, чија претежна делатност је производња двопека, кекса, трајног пецива и колача,
- 4) Papir Servis FHB d.o.o. Београд, матични број 20599685, чија претежна делатност је поновна употреба разврстаних материјала,
- 5) АД Ауто кућа Земун, Земун, матични број 07012667, чија претежна делатност је одржавање и поправка моторних возила,
- 6) Ekostar Pak d.o.o. Београд, матични број 20680083, чија претежна делатност је обављање консултантских активности у вези с пословањем и осталим управљањем,
- 7) Геомашина а.д. Београд, Земун, матични број 07012616, чија претежна делатност је производња ручних погонских апарата са механизмима,
- 8) Фабрика хартије Београд д.о.о. Београд, матични број 07006497, чија претежна делатност је производња папира и картона,
- 9) Срем Рециклажа д.о.о. Сремска Митровица, матични број 21120413, чија претежна делатност је поновна употреба разврстаних материјала,
- 10) Papir Recycling d.o.o. Шабац, матични број 20744308, чија претежна делатност је поновна употреба разврстаних материјала,
- 11) Еко Uniја Nemetal d.o.o. Београд, матични број 21215988, чија претежна делатност је поновна употреба разврстаних материјала и
- 12) Media Pro Art d.o.o. Београд, матични број 20807296, чија претежна делатност је обављање консултантских активности у вези с пословањем и осталим управљањем.

Небојша Шарановић је власник и следећих привредних друштава: 1) Yucel d.o.o. Београд, матични број 17556983, чија претежна делатност је изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима, 2) Green Bay d.o.o. Београд, матични број 21318787, чија претежна делатност је разрада грађевинских

пројеката, и 3) Green Bay Sport d.o.o. Београд, матични број 21345342, чија претежна делатност је делатност спортских клубова.

Физичко лице Небојша Јанковић послује на тржишту Републике Србије преко следећих повезаних друштава: 1) Peritus Partners d.o.o. Београд, матични број 20678526, чија је претежна делатност консултантска активност у вези са пословањем и осталим управљањем, 2) Lazarius Investment d.o.o. Београд, матични број 21176648, чија је претежна делатност такође, консултантска активност у вези са пословањем и осталим управљањем, и 3) Crest Development d.o.o. Београд, матични број 21353698. Подносилац пријаве Небојша Јанковић је мањински власник, са 24,50% удела, у друштву Media Pro Art d.o.o. Београд, над којим контролу врши Небојша Шарановић као крајњи власник друштва Kappa Star Limited.

Физичко лице Владан Живуловић и привредно друштво „Thrax Invest eood“ немају учешће у било ком друштву, осим 8,90%, односно 34,60% удела у привредном друштву „Crest Development“, респективно. Власник друштва „Thrax Invest eood“ је физичко лице Bistra Nedyalkova – Finley.

Спровођењем пријављене концентрације, подносиоци пријаве успостављају заједничку контролу над привредним друштвом „Crest Development“ д.о.о., са седиштем на адреси Рајка Митића 286, Београд, матични број 21353698 (даље у тексту: циљно друштво), чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката. Пре спровођења концентрације, циљно друштво је под заједничком контролом физичких лица Небојше Јанковића, и Владана Живуловића, и привредног друштва Thrax Invest eood.

Циљно друштво је основано почетком 2018. године, као друштво за посебне намене, и то за реализацију грађевинског пројекта изградње непокретности мешовите пословно-стамбене намене, на локацији у Београду, и још није почело активно да обавља пословне активности због којих је основано, односно активности на тржишту канцеларијског простора и некретнина за стамбену употребу. Циљно друштво је власник непокретности у општини Стари град, између улица Скадарске и Цетињске, и то градског грађевинског земљишта укупне површине [...], са постојећом структуром објеката коју чине, према подацима доступним у катастру непокретности и према подацима подносилаца пријаве, [...], од чега су већина објеката зграде пословне намене и зграде угоститељства, као и помоћне зграде и једна стамбена зграда. Постојеће објекте на овој локацији користе закупци за обављање претежно угоститељских делатности (барови, кафеи, клубови), док се на преосталом делу локације налази паркинг простор са око 130 паркинг места. [...].

За потребе развоја новог грађевинског пројекта, [...], а нови објекти [...], мешовите намене – стамбено-пословне, [...]. Подносиоци пријаве наводе да ће приближније површине стамбене и комерцијалне намене бити утврђене у каснијој фази пројекта у зависности од тржишних услова и да све површине које су наведене представљају искључиво процену и предмет су промена у зависности од применљивих просторних и планских докумената. [...].

## **2. Опис концентрације и акт о концентрацији**

Правни основ за концентрацију јесте Уговор о изменама и допунама оквирног уговора и уговора између чланова друштва, који су 18. октобра 2018. године закључили подносиоци пријаве. Овим уговором је предвиђено да ће приступањем Небојше Шарановића, као новог члана циљног друштва, бити успостављена заједничка контрола над циљним друштвом коју ће вршити Небојша Шарановић, Небојша Јанковић, Thrax Invest и Владан Живуловић, као чланови циљног друштва. Концентрација представља промену у заједничкој контроли над циљним друштвом

коју пре концентрације врше Небојша Јанковић са уделом од 56,50% и 50% права гласа (500 гласова), Thrax Invest са уделом од 34,60% и 49,90% права гласа (499 гласова) и Владан Живуловић са уделом од 8,90% и 0.10% права гласа (1 глас).

Подносиоци пријаве намеравају да спроведу концентрацију путем преноса 28,25% удела у циљном друштву са Небојше Јанковића, као преносиоца, на Небојшу Шарановића, као стицаоца, који ће приступити циљном друштву и постати његов члан са 28,25% удела, све под условима предвиђеним наведеним уговором. Након концентрације, остали чланови ће имати следеће уделе у циљном друштву: Небојша Јанковић 28,25%, Thrax Invest 34,60% и Владан Живуловић 8,90%.

Акт о концентрацији предвиђа [...].

### **3. Испуњеност услова за подношење пријаве**

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 3) Закона. На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије, Комисија је утврдила да је подносилац пријаве имао обавезу да пријави концентрацију, јер је укупан приход учесника већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Комисија је утврдила да је пријава концентрације благовремена, јер је поднета у складу са чланом 63. став 1. Закона.

### **4. Релевантно тржиште**

Комисија је утврдила релевантно тржиште у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, бр. 89/2009). За оцену ефеката предметне концентрације, Комисија је као релевантно тржиште производа одредила два релевантна тржишта производа:

- 1) тржиште некретнина за комерцијалну употребу;
- 2) тржиште некретнина за стамбену употребу.

Комисија је на тај начин прихватила дефиницију коју је предложио подносилац пријаве, који је релевантно тржиште производа одредио као тржиште управљања и располагања некретнинама, уз могућу даљу поделу овог тржишта, на тржиште некретнина за комерцијалну употребу (и то тржиште канцеларијског простора) и тржиште некретнина за стамбену употребу. Комисија није разматрала да ли се у оквиру тржишта некретнина могу утврдити и друга ужа релевантна тржишта производа – тржиште развоја некретнина, тржиште изнајмљивања некретнина, тржиште управљања некретнинама и тржиште поседовања некретнина, будући да за оцену ефеката пријављене концентрације таква додатна подела овог тржишта није потребна.

Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, као и од активности подносилаца пријаве у Србији и карактеристика пројекта који подносиоци пријаве намеравају да реализују помоћу циљног друштва, Комисија је приликом одређивања релевантног тржишта производа у конкретном случају имала у виду и своју праксу и праксу Европске комисије. Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени, а према којој се некретнине деле на непокретности намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и непокретности намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.). Комисија оцењује да се наведене непокретности разликују, јер се разликују њихова намена и чиниоци који одређују однос понуде и тражње на тржишту некретнина (нпр.

финансијски чиниоци, цена некретнина, методологија процене вредности некретнине, локација, квалитет градње, физичке карактеристике и површина некретнина, пратећа инфраструктура, рок трајања закупа, корисници некретнина, куповна моћ становништва, стамбена политика, и др.).

Због тога је Комисија и дефинисала релевантно тржиште производа као два наведена ужа релевантна тржишта производа која се међусобно разликују. Комисија је, ипак, имала у виду и предлог подносиоца да се у оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу посматра уже тржиште – тржиште канцеларијског простора. Зато је приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, посебно анализиран и положај учесника у концентрацији на тржишту канцеларијског простора, с обзиром на то да ће намена објеката [...] у власништву циљног друштва бити мешовита, тј. објекти ће имати стамбено-пословну намену.

Релевантно географско тржиште одређено је као тржиште које обухвата територију Београда, тј. као уже релевантно географско тржиште. Тиме је уважен предлог подносиоца пријаве, који сматра да се релевантно тржиште производа може одредити као локално, што би у конкретном случају било тржиште Београда. Комисија је имала у виду да се пројекат спроводи искључиво на територији града Београда и да ће се пословање подносилаца пријаве и циљног друштва у оквиру пројекта спроводити искључиво у граду Београду.

## **5. Оцена ефеката концентрације**

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију на релевантним тржиштима, имајући у виду образложење у наставку.

Подносилац пријаве Небојша Шарановић послује на тржишту некретнина за комерцијалну употребу у Београду преко повезаних друштава, и то преко друштава Умка и Авала Ада, која издају пословни простор у закуп трећим лицима [...], као и преко друштва Media Pro Art и Green Bay, која издају канцеларијски пословни простор у закуп трећим лицима. Према наводима подносилаца пријаве, површина пословног, односно канцеларијског простора која ова друштва издају на територији града Београда је занемарљива, тако да Небојша Шарановић послује на тржишту издавања канцеларијског простора у Београду са уделом од око 10-51%.

Подносиоци пријаве наводе да су процене величине тржишта и тржишних удела извршене на основу јавно доступних података у вези са тржиштем непокретности у Републици Србији (као што је CBS International извештај), као и на основу CBRE извештаја. Користећи ове изворе и податке које су навели подносиоци пријаве о укупној површини канцеларијског и малопродајног простора Небојше Шарановића у Београду, Комисија је оценила да његов удео на тржишту некретнина за комерцијалну употребу износи око 10-51%.

Према наводима у пријави, на тржишту некретнина за стамбену употребу, Небојша Шарановић нема активности, ни директно, нити индиректно.

Подносиоци пријаве Небојша Јанковић и Владан Живуловић и привредно друштво „Thrax Invest eood“ тренутно послују на тржишту некретнина за комерцијалну употребу само преко циљног друштва (као његови постојећи контролори), и то у домену издавања постојећих угоститељских објеката који ће, према наводима у пријави, [...]. На тржишту некретнина за стамбену употребу, ово подносиоци тренутно нису активни, узимајући у обзир садашњу намену објеката у власништву циљног друштва који се издају.

Подносиоци пријаве указују да циљно друштво не послује на релевантним тржиштима, с обзиром на то да је основано 2018. године и да не обавља планиране делатности, односно пословне активности које су раније описане. Указује се на то да ће ово друштво бити у потпуности активно на релевантним тржиштима тек када буде завршен пројекат изградње пословно-стамбеног комплекса на локацији у општини Стари град, у његовом власништву. Комисија сматра да циљно друштво још није почело активно да обавља пословне активности због којих је основано, односно активности на уже дефинисаним тржиштима канцеларијског простора и некретнина за стамбену употребу, али да послује на шире дефинисаном тржишту некретнина за комерцијалну употребу, с обзиром на раније описане планиране активности тог друштва – тренутно издаје постојеће објекте на наведеној локацији у општини Стари град, као угоститељски простор и паркинг простор. Комисија је за потребе предметне концентрација сматрала ове угоститељске објекте који се издају као некретнинама за комерцијалну употребу, па је оценила, на основу података и извора информација достављених у пријави, да удео циљног друштва на тржишту некретнина за комерцијалну употребу износи око /0-5/%, рачунајући удео укупне површине угоститељских објеката у односу на величину тржишта некретнина за комерцијалну употребу. На тржишту некретнина за стамбену употребу, циљно друштво није активно. Комисија зато оцењује да су преклапања у пословању учесника у концентрацији минимална ако се посматра намена постојећих објеката на локацији у општини Стари град, и да концентрација у сваком случају не нарушава конкуренцију.

Најважнијим конкурентима подносилаца пријаве, према њиховим наводима, сматрају се друштва GTC SA, Varšava, са тржишним учешћем од око /10-20/%; AFI Europe, Amsterdam, са тржишним учешћем од око /10-20/%; и SA Immo d.o.o. Београд, са тржишним учешћем од око /5-10/% (на тржишту некретнина за комерцијалну употребу у Београду), односно друштва Београд на води д.о.о. Београд, са тржишним учешћем од око /10-20/%; Shikun&Binui Group, Airport Citi, Izrael, са тржишним учешћем од око /0-5/%; PSP Farman, Москва, са тржишним учешћем од око /0-5/%; и AFI Europe, Amsterdam и Shikun&Binui Group, као један учесник на тржишту, са тржишним учешћем од око /0-5/% (на тржишту некретнина за стамбену употребу).

Комисија је 22. новембра 2018. године, решењем број 6/0-02-706/2018-7, одобрила концентрацију која настаје стицањем заједничке контроле од стране физичких лица Небојше Шарановића, Небојше Јанковића, Дејана Драгојевића из Београда, Скендер-Бегова број 053/5/15 и Martina Kammermeiera са пребивалиштем у Бечу, Република Аустрија, на адреси Sieveringstrasse 32a, над друштвом Heta Asset Resolution d.o.o. Београд, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 115 г Нови Београд, матични број 20119497, променом броја чланова који врше заједничку контролу. Иако друштво Heta Asset Resolution није учесник у концентрацији, Комисија је имала у виду и његово присуство на утврђеним релевантним тржиштима, односно његове уделе на овим тржиштима који ни на једном од релевантних тржишта на којима је он присутан нису већи од /0-5/, у односу на укупну величину тржишта. Комисија оцењује да би у том случају, након концентрације, тржишни удео подносилаца пријаве, конкретно Небојше Шарановића и Небојше Јанковића, био већи за мање од [...] индексна поена (на тржишту некретнина за комерцијалну употребу), односно за мање од [...] индексног поена (на тржишту некретнина за стамбену употребу), и да и у том случају концентрација не нарушава конкуренцију.

У складу са наведеним, Комисија је утврдила да је концентрација дозвољена у смислу члана 19. Закона, због чега је одлучено као у ставу I диспозитива.

Одлука у ставу II донета је применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка б. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије, на

основу оствареног прихода учесника у концентрацији и са њима повезаних учесника на тржишту у обрачунској години која претходи години у којој је концентрација пријављена.

**Упутство о правном средству:**

Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се може покренути управни спор подношењем тужбе Управном суду у Београду, Немањина 9, у року од 30 дана од дана пријема решења.

За подношење тужбе плаћа се судска такса у износу од 390 динара прописана Законом о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 28/1994, 53/1995, 16/1997, 34/2001 - др. закон, 9/2002, 29/2004, 61/2005, 116/2008 - др. закон 31/2009, 101/2011, 93/2012, 93/2014 и 106/2015).

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

Др Милоје Обрадовић, с.р.