



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-1001/2019-5
Датум: 25. децембар 2019. године

Објављени текст не садржи заштићене или изостављене податке. Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите, а изостављени подаци ознаком ХХХ.

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 6/0-02-1001/2019-1, коју је 11. децембра 2019. године, поднело привредно друштво „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Горана Цветковића, из адвокатске канцеларије „Цветковић, Скоко и Јовичић“, Кнез Михаилова 7/IV, Београд, дана 25. децембра 2019. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем посредне појединачне контроле од стране привредног друштва „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, над делом привредног друштва „KOKIR GRADNJA“ Д.О.О. са седиштем на адреси Грамшијева 8а, Београд, матични број 17543792, који може представљати самосталну пословну целину, куповином имовине.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, дана 17. децембра 2019. године, уплатио ХХХ на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу таксе за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204 (даље у тексту: подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 11. децембра 2019. године, преко пуномоћника адвоката Горана Цветковића, из адвокатске канцеларије „Цветковић, Скоко и Јовичић“, Кнез Михаилова 7/IV, Београд, пријаву концентрације бр. 6/0-02-1001/2019-1. Подносилац пријаве је 20. децембра 2019. године доставио 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. У списима предмета се налази 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), подносилац пријаве је поднео 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

Подносилац пријаве послује у оквиру „BIG“ групе привредних друштава, под контролом привредног друштва „BIG Shopping Centers“ Ltd, са седиштем на адреси Sapir Herzliya, Израел, матични број 513623314. „BIG“ група се бави изградњом и управљањем трговинским (шопинг) центрима у свету (Израел, Сједињене Америчке Државе, Србија). BIG трговински центри представљају мрежу отворених тржних центара и налазе се на главним саобраћајницама, лако су доступни, са великим бројем продавницама и широким асортиманом производа.

Пројекти „BIG“ групе у Србији који се односе на управљање трговинским центрима су BIG Shopping Centar Нови Сад, BIG FASHION Beograd, BIG Pančevo, Fashion Park Outlet Centar Indija, као и Capitol Park Rakovica. Комисија је решењем број 6/0-02-810/2019-5 од 23. октобра 2019. године, одобрила концентрацију која настаје стицањем непосредне појединачне контроле од стране подносиоца пријаве над привредним друштвом RCP Projekt d.o.o. са седиштем на адреси Јужни Булевар 1 А, Београд, матични број 21015024, које је власник малопродајног парка Capitol Park Rakovica у улици Патријарха Димитрија, општина Раковица у граду Београду. Списак зависних друштава „BIG“ групе у Србији налази се у списима предмета.

Концентрација се реализује преко зависног друштва подносиоца пријаве у Србији, привредног друштва „BIG CEE PARK“ Д.О.О. са седиштем на адреси Омладинских бригада 90а, Београд, матични број 21513229, чија је претежна регистрована делатност изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима. Ово друштво ће стећи непосредну контролу над делом привредног друштва „KOKIR GRADNJA“ Д.О.О. са седиштем на адреси Грамшијева 8а, Београд, матични број 17543792, који може представљати самосталну пословну целину, куповином имовине (даље у тексту: циљна имовина).

Циљну имовину чине земљиште на катастарској парцели број 4248, КО Угриновци и објекти који се налазе на наведеној парцели, на адреси Партизанска улица 228, Угриновци, Општина Земун, укупне површине 62.374 м². Објекти (тј. две пословне зграде) на наведеној парцели су зграде пословних услуга и чине пословно-складиштени простор који се издаје у закуп од стране власника – друштва „KOKIR GRADNJA“, а тренутно су закупљени са наменом да служе као складишни (логистички), односно магацински, и канцеларијски простор, као и простор у коме се пружају угоститељске услуге.

2. Опис концентрације и акт о концентрацији

Правни основ за концентрацију јесте Уговор о купопродаји у вези са купопродајом непокретности, закључен 29. новембра 2019. године, између друштва „KOKIR GRADNJA“, као продавца, и друштва „BIG CEE PARK“, као купца. Овим уговором је предвиђено да ће друштво „BIG CEE PARK“ купити циљну имовину, чиме ће подносилац пријаве стећи посредну појединачну контролу над овом имовином.

3. Испуњеност услова за подношење пријаве

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) 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 канцеларијског простора,
- 2) тржиште индустријских објеката.

У складу са досадашњом праксом и праксом ЕУ, Комисија је пошла од поделе тржишта 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 сматра да се наведене непокретности разликују и да се не могу сматрати заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, јер се разликују њихова намена и чиниоци који одређују однос понуде и тражње на тржишту некретнина, а што условљава поделу тржишта некретнина на тржиште некретнина за комерцијалну употребу – тржиште пословног простора, и тржиште некретнина за стамбену употребу. Подносилац пријаве је предложио да се релевантно тржиште дефинише као тржиште управљања (издавања) и располагања пословним простором за намену пословне логистике.

У оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу, Комисија је издвојила два наведена релевантна тржишта, јер је предмет концентрације имовина која је закупљена са наменом да служи као складишни (логистички), односно магацински, и канцеларијски простор. Комисија је пошла од даље поделе некретнина за комерцијалну употребу, која је извршена према њиховој крајњој намени, па је утврдила да некретнине намењене обављању малопродајне делатности чине посебно тржиште – тржиште малопродајног простора, за разлику од канцеларијског простора и индустријских објеката, који чине засебна тржишта, посебно узимајући у обзир категорије купаца са различитим могућностима опредељења за куповину, односно изнајмљивање ових врста пословних некретнина. Због тога је Комисија и дефинисала релевантно тржиште производа као два наведена ужа релевантна тржишта производа која се међусобно разликују.

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 одлука није потребна.

Релевантно географско тржиште одређено је као тржиште које обухвата територију Београда, тј. као уже релевантно географско тржиште, чиме је уважен предлог подносиоца пријаве.

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 да подносилац пријаве не послује на релевантним тржиштима у Србији. Удели циљне имовине на релевантним тржиштима су /0-5/% и /0-5/%, респективно.

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 6. 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

Небојша Перић, с.р.