



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд  
Број: 6/0-02-47/2020-2  
Веза: 6/0-02-1027/2019  
Датум: 3. јануар 2020. 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 6/0-02-1027/2019-1, коју је 19. децембра 2019. године, поднело привредно друштво „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Марка А. Јовковића, из адвокатске канцеларије „Марковић, Вукотић, Јовковић“, Влајковићева 12, Београд, дана 3. јануара 2020. године, доноси следеће

## **Р Е Ш Е Њ Е**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, над привредним друштвом „ES Logističke Nekretnine“ d.o.o. са седиштем на адреси Џона Кенедија 16/15, Београд, матични број 21414697, куповином 100% удела.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве, дана 31. 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 19. децембра 2019. године, преко пуномоћника адвоката Марка А. Јовковића, из адвокатске канцеларије „Марковић, Вукотић, Јовковић“, Влајковићева 12, Београд, пријаву концентрације број 6/0-02-1027/2019-1.

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 Инђија, 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 Projeckt 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.

Комисија је решењем број 6/0-02-1001/2019-5 од 25. децембра 2019. године одобрила концентрацију која настаје стицањем непосредне појединачне контроле од стране подносиоца пријаве 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.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над привредним друштвом „ES Logističke Nekretnine“ d.o.o. са седиштем на адреси Цона Кенедија 16/15, Београд, матични број 21414697 (даље у тексту: ES Logističke Nekretnine или циљно друштво), чија је регистрована делатност куповина и продаја властитих некретнина. Циљно друштво је у власништву привредног друштва PETAXON TRADING LIMITED, са седиштем на адреси Kennedy, 2nd floor, office 201 89, Никозија, Кипар, регистарски број HE 402256, чији је власник физичко лице, и које не припада ниједној групи друштава. Циљно друштво је власник непокретности која се делом издаје у закуп као складишни простор, а мањим делом служи за пружање услуга складиштења и логистике. Власник циљног друштва је ову непокретност, која се налази у Шимановцима (површине [...]), стекао у јануару 2019. године куповином привредног друштва ITM Group doo Beograd – у стечају, матични број 17204874, и то након статусне промене којом се друштво ITM Group припојило циљном друштву.

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

Правни основ за концентрацију јесте Писмо о намерама, које су 5. децембра 2019. године потписали подносилац пријаве, као купац. и власник циљног друштва, као продавац. Овим писмом је предвиђено да подносилац пријаве стекне 100% удела у циљном друштву и тиме појединачну контролу над овим друштвом.

### **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 2. 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 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 изнајмљивање складишног простора.

У оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу, Комисија је издвојила наведено релевантно тржиште, јер се циљно друштво првенствено бави издавањем пословног простора које служи као складишни простор. У пријави је наведено да се циљно друштво више неће бавити складиштењем и пружањем логистичких услуга, а да се ни подносилац пријаве тиме није бавио нити ће се бавити (него само изнајмљивањем складишног простора). 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, тј. различита тржишта, посебно узимајући у обзир категорије купаца са различитим могућностима опредељења за куповину, односно изнајмљивање ових врста пословних некретнина.

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 ће учесници у концентрацији имати незнатана преклапања на релевантном тржишту.

Иако је у пријави наведено да подносилац пријаве не послује на релевантном тржишту, Комисија имала у виду да је решењем број 6/0-02-1001/2019-5 од 25. децембра 2019. године одобрила концентрацију која настаје стицањем непосредне појединачне контроле од стране подносиоца пријаве 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. Подносилац пријаве ће након реализације ове концентрације имати око /0-5/% удела на релевантном тржишту.

Удео циљног друштва на релевантном тржишту износи, према процени у пријави, око /0-5/% (према вредности пружених услуга), односно /0-5/% (према површини расположивог простора намењеног издавању).

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, 106/2015 и 95/2018).

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

Небојша Перић, с.р.