



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-720/2020-4

Датум: 30. децембар 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 6/0-02-720/2020-1, коју је 23. новембра 2020. године поднело привредно друштво „DELTA KONGRESNI CENTAR“ d.o.o. са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд, преко пуномоћника адвоката Милоша Радошевића, Београдска 45/6/18, Београд, дана 30. децембра 2020. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва „DELTA KONGRESNI CENTAR“ d.o.o. са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд, матични број 21626856, над делом имовине Јавног предузећа „Сава Центар“, са седиштем на адреси Милентија Поповића 9, Нови Београд, матични број 07049285, у својини Града Београд, матични број 17565800, који може представљати самосталну пословну целину.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, привредно друштво „DELTA KONGRESNI CENTAR“, дана 29. децембра 2020. године уплатио ХХХ динара на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу накнаде за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво „DELTA KONGRESNI CENTAR“ d.o.o. са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд, матични број 21626856 (даље у тексту: подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 23. новембра 2020. године, преко пуномоћника адвоката, пријаву концентрације број 6/0-02-720/2020-1. Подносилац пријаве је доставио допуну пријаве дана 28. децембра 2020. године.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријаву 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.

1. Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве послује у оквиру DELTA групе привредних друштава, која се баве аграрном производњом, производњом хране, извозом, увозом, заступањем иностраних компанија, дистрибуцијом робе широке потрошње, продајом аутомобила и развојем некретнина. Група DELTA своје пословање реализује кроз четири организационе целине (сегмента, дивизије): Delta Agrar, Delta Food Processing, Delta Real Estate и Delta Distribucija, и то под контролом друштва Delta Holding doo, као матичног друштва групе. Списак зависних друштава ове групе, као и групе подносиоца пријаве, налази се у списима предмета.

Власник подносиоца пријаве је привредно друштво „DELTA REAL ESTATE“ доо, са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд, матични број 17569180, и основано је у октобру 2020. године у оквиру DELTA HOLDINGA, као друштво за посебне намене са циљем куповине и управљања објектом Центар Сава. Регистрована делатност подносиоца пријаве је организовање састанака и сајмова, а пословни план друштва је да након стицања објекта Центар Сава и планираних радова у процењеном периоду од четири године започне са обављањем делатности.

У оквиру DELTA HOLDING групе, послују и Хотели Crown Plaza Београд и Holiday Inn. Хотел Crowne Plaza поред великог броја смештајних једница које има на располагању — преко 400, бави се организацијом пословних догађаја, конференција и прослава. Такође, хотел Holiday Inn поред стандардног смештаја високог комфора, са седам конференцијских сала и директном повезаношћу са мултифункционалном халом Белекспоцентар, бави се организацијом пословних догађаја, промоција, пријема и прослава.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над делом имовине Јавног предузећа „Сава Центар“, са седиштем на адреси Милентија Поповића 9, Нови Београд, матични број 07049285, у својини Града Београд, матични број 17565800, који може представљати самосталну пословну целину (даље у тексту: циљна имовина). Циљна имовина обухвата објекат пословних услуга „ЦЕНТАР САВА“, на адреси Милентија Поповића 9, Владимира Поповића 12, Београд, као и катастарску парцелу број 2829/2, КО Нови Београд, укупне површине 29.374м², све уписано у Лист непокретности број 6645 КО Нови Београд. Циљна имовина је у власништву Града Београд, али је 2012. године дата на коришћење Јавном предузећу „Сава Центар“, чија је регистрована делатност организовање састанака и сајмова. У пријави се наводи да је објекат „ЦЕНТАР САВА“ у лошем стању и да не остварује своју претежну функцију везану за организацију манифестација, већ претежни приход остварује од издавања пословног простора.

Објекат „ЦЕНТАР САВА“ је међународни конгресни и културни центар и у протекле 42 године бавио се издавањем конгресних сала и капацитета, као и заједничком организацијом најразличитијих научних, стручних и корпоративних скупова.

Подносилац пријаве ће куповином објекта преузети и уговорну обавезу да у периоду од пет година изведе радове на адаптацији и реконструкцији објекта, а све са циљем да „ЦЕНТАР САВА“ поново постане реномирани објекат. Такође, подносилац пријаве преузима обавезу да задржи постојећу намену објекта тако да он остане у функцији конгресног туризма, а од значаја је и чињеница да је „ЦЕНТАР САВА“ у поступку да буде проглашен за културно добро што значи да ће архитектонски изглед остати очуван, како се наводи у пријави. Имајући у виду наведено, подносилац пријаве очекује да објекат бар у наредне четири године не буде оперативан за организовање манифестација, али исто тако, по реализацији купопродаје и свих обавеза које подносилац пријаве преузме, „ЦЕНТАР САВА“ ће поново постати репрезентативан објекат који ће значајно утицати на унапређење конгресног туризма. Како се очекује да се са радовима започне од 2021. године, комплетан објекат ће бити затворен тако да закупци неће моћи да користе закупљене просторе нити ће се у објекту одржавати било какви догађаји.

Објекат „ЦЕНТАР САВА“ има концертну дворану капацитета 3672 места, као и 18 конгресних сала укупне површине 8137м². Поред ових капацитета који су од значаја за организацију различитих врста догађаја, објекат има 14500м² пословног простора који се издаје у закуп. Пословни простор који се издаје је канцеларијски простор, продајни простор и простор за услужно-занатске делатности. У оквиру ове три групе, простори су разврстани према категоријама на магацински простор и простор за обављање шалтерских услуга.

2. Опис концентрације и акт о концентрацији

Правни основ за концентрацију је Решење заменика градоначелника Града Београда број 463-721/20-Г-01-8 од 8. децембра 2020. године, којим се отуђује из јавне својине Града Београда непокретност – објекат пословних услуга – „ЦЕНТАР САВА“, улица Милентија Поповића 9, Владимира Поповића 12, Београд – Нови Београд, описан као зграда број 1, постојећи на катастарској парцели 2829/2, КО Нови Београд, као и катастарска парцела 2829/2, КО Нови Београд, укупне површине 29.374м², све уписано у Лист непокретности број 6645 КО Нови Београд, купцу „DELTA KONGRESNI CENTAR“, као учеснику који је почетну цену прихватио као купопродајну цену у поступку јавног надметања одржаног 9. новембра 2020. године. У поступку отуђења предметних непокретности јавним надметањем, подносилац пријаве је био једини пријављени учесник. Куповином циљне имовине, подносилац пријаве стиче непосредну 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 су учесници у концентрацији имали обавезу да пријаве 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 и оцена ефеката концентрације

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). Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, Комисија је, у конкретном случају, одредила следећа релевантна тржишта производа:

- 1) тржиште управљања и располагања конгресним и конференцијским простором и простором за одржавање других догађаја и састанака;
- 2) тржиште управљања и располагања простором за одржавање концерата и других културно-уметничких догађаја;
- 3) тржиште управљања и располагања малопродајним простором;
- 4) тржиште управљања и располагања канцеларијским простором.

Имајући у виду природу и намену пословног објекта „ЦЕНТАР САВА“ и намену простора у овом објекту, односно његову мултифункционалност, може се сматрати да циљна имовина послује на наведеним тржиштима. „ЦЕНТАР САВА“ је конгресни, културни и пословни центар у Београду, чија делатност обухвата организацију конгресних и свих других културно-уметничких скупова и манифестација. Предлог подносиоца пријаве је да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште организације конференција, конгреса, културно-уметничких манифестација и других догађаја, као и издавање пословног простора у закуп.

У оквиру DELTA HOLDING групе, простори који се могу користити за одржавање конгреса и конференција, као и за одржавање других догађаја и састанака се издају у оквиру пословања хотела, али наведена делатност не представља значајно учешће у приходима хотела, чија је примарна делатност пружање услуга смештаја и угоститељских услуга. Наведене услуге пружају и Delta Hospitality d.o.o. преко хотела Crown Plaza, као и Belexpocentar d.o.o. преко хотела Holiday Inn. На тржишту некретнина за комерцијалну употребу, DELTA група послује преко Delta Real Estate групе друштва.

Комисија је релевантно географско тржиште, у конкретном поступку, одредила као тржиште Града Београд, за свако релевантно тржиште производа, што је и у складу са предлогом подносиоца пријаве.

Тржиште конгресног и конференцијског простора и простора за одржавање других догађаја и састанака се односи на услуге организације, промоцију и/или вођење послова приликом одржавања сајмова, конгреса, конференција и састанака, без обзира на то да ли су обезбеђене услуге особља за организовање догађаја и опремање простора у којима се они одржавају. Ове услуге могу да укључују и услуге кетеринга, како би се обезбедило комплетно организовање конгреса, конференција, прослава и пријема, па тако нпр. „ЦЕНТАР САВА“ има ресторанску салу, подесну за организовање свих врста прослава и пријема за велики број гостију, али исто тако и за корпоративне прославе, пословне ручкове, породична славља или за једноставан дневни оброк у свако време. Комисија није разматрала пружање ових услуга као посебно тржиште у конкретном случају, с обзиром на то да дефиниција тржишта у том погледу можес остати отворена, а имајући у виду да конентрација свакако не нарушава конкуренцију.

Подносилац пријаве наводи да, на територији Града Београда, DELTA HOLDING група у издавању простора који се може користити као конгресни и конференцијски простор, и издавању простора за одржавање других догађаја и састанака учествује кроз

хотеле Crown Plaza и Holiday Inn, који издају своје сале за наведене догађаје. Поред главне хотелске делатности, предметни објекти поседују и различите врсте сала подобне за наведене догађаје. Међутим, како се не ради о главној делатности ова два хотела, процена подносиоца пријаве је да је тржишни удео DELTA HOLDING групе у 2019. години, мањи од 1,5% на овом тржишту. Подносилац пријаве наводи у пријави да сматра да је удео циљне имовине на наведеном тржишту око 2%, такође у 2019. години.

Као највећи конкуренте, подносилац пријаве наводи Штарк Арену, Комбанк дворану и Дом омладине, за које сматра да су на тржишту присутни са већим тржишним уделом у односу на подносиоца пријаве, као и хотеле Hyatt Regency Beograd, Metropol Palace, A Luxury Collection Hotel, Hilton Belgrade, Radisson Collection Hotel и Old Mill Belgrade, за које сматра да им је удео на тржишту приближан или већи од тржишног удела DELTA HOLDING групе.

Подносилац пријаве наводи и да је Београд, услед низа фактора – географског положаја, културно-историјских знаменитости, као и културних и забавних догађаја изузетно подобан за конгресни туризам. Он сматра да су управо ово фактори који су у великој мери утицали на изградњу великог броја хотела у Београду, који су се прилагођавали модерним тенденцијама и у своје капацитете пројектовали барем једну конгресну салу, а веома чест је случај да хотели имају и више конгресних сала у својим капацитетима. Поред Центра Сава, као конгресног центра, скупови се одржавају и у хотелима којих има око 120 са 5, 4, 3 и 2 звездице, како се наводи у пријави.

Тржиште простора за одржавање концерата и других културно-уметничких догађаја се може одредити у односу на делатност која се везује за рад уметничких установа, и то као делатност концертних и позоришних дворана и других уметничких установа.

У протекле три деценије, у Центру Сава је организовано 20.000 културних манифестација и програма, са више од 10.000.000 посетилаца, због чега овај објекат представља репрезентативан пример концертне дворане у којој се одржавају ексклузивни домаћи и међународни програми. Центар Сава је и организатор Самертајм цез и блуз фестивала, Фестивала светске музике, Фестивала дугометражног документарног филма, а значајна продукциона подршка пружена је фестивалима: FEST, VITEF, VEMUS, BELEF, GITAR ART FESTIVAL, FESTIVAL IGRE

Подносилац пријаве наводи да се тржишни удео Делта Холдинг групе на овом релевантном тржишту може оценити као занемарљив. У оквиру хотела Holiday Inn налази се Belexprocentar, мултифункционалан објекат који се по потреби може користити за различите врсте догађаја, прославе, сајмове, семинаре, и у случају потребе за концертима. У 2019. години, Belexprocentar је само два пута издаван за организацију ДЈ вечери који догађај би могао да се подведе под концерте, и од чега је остварен приход (од издавања простора за концерте) који је значајно мањи у односу на укупне приходе овог објекта. Због тога се у пријави наводи да је тржишни удео Делта Холдинг групе миноран на овом тржишту. Процењује се да је удео циљне имовине на овом тржишту око 15%, с тим што се као највећи конкуренти наводе Штарк арена, Комбанк дворана и Дом синдиката, чији је удео на тржишту значајно већи од удела подносиоца пријаве.

У погледу последња два релевантна тржишта, а 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.

У оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу, Комисија је издвојила два наведена релевантна тржишта – малопродајни и канцеларијски простор, јер је предмет концентрације и део циљне имовине који се одређује као канцеларијски простор и као продајни простор, а који је намењен издавању у Центру Сава. 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 и као два наведена ужа релевантна тржишта производа која се међусобно разликују.

Подносилац пријаве указује на то да се у Центру Сава користи и складишни простор, али је он простор који се издаје уз канцеларије, без могућности да се дефинише као складишни простор у смислу посебног релевантног тржишта. То је простор који издат у функцији другог пословног простора (нпр. магацин уз канцеларијски простор или малопродајни простор). Сходно томе, Комисија није издвајала тржиште складишног простора као посебно релевантно тржиште.

Процена је да је тржишни удео Делта Холдинг групе на тржишту канцеларијског простора 2,6%, а циљне имовине око 1,5%, при чему се као највећи конкуренти наводе Airport city, MPC Properties и GTC Serbia, са значајно већим уделима у односу на Делта Холдинг. Подносилац наводи да, када се у наведену процену укључи и малопродајни простор, процењује се да је удео Делта Холдинг групе на тржишту издавања у закуп пословног простора (који укључује канцеларијски, малопродајни и складишни) мањи од 1%, као и циљне имовине.

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију у Републици Србији, с обзиром на занемарљива преклапања у пословању учесника у концентрацији на релевантним тржиштима.

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 достављања 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.