



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-349/2021-5
Датум: 09. април 2021. 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 XXX.

Председник Комисије за заштиту конкуренције, на основу члана 37. став 2. и члана 65. став 5. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, бр. 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 6/0-02-349/2021-1, коју је 25. марта 2021. године поднело привредно друштво Eagle Hills Zagreb Real Estate društvo s ograničenom odgovornošću за poslovanje nekretninama, са седиштем на адреси Хекторовићева улица 2, Загреб, Република Хрватска, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин, Симица бр. 18, Београд, дана 09. априла 2021. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

И ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва Eagle Hills Zagreb Real Estate društvo s ograničenom odgovornošću за poslovanje nekretninama, са седиштем на адреси Хекторовићева улица 2, Загреб, Република Хрватска, матични број 081260303, над привредним друштвом Sunce Ulaganja d.o.o, са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб, Република Хрватска, матични број 081083056, и привредним друштвом Sunce Hoteli d.d, са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб, Република Хрватска, матични број 080502040, као и појединачне контроле над следећим зависним друштвима привредног друштва Sunce Hoteli d.d. 1) Aerodrom Брач d.o.o, са седиштем на адреси Горњи Хумац 145, Горњи Хумац, Република Хрватска, матични број 060019833, 2) Брач 500 Plus d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060364017, 3) Еко Promet d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060014304, 4) Brela Jakiruga d.o.o, са седиштем на адреси Трг Госпе од Кармела 1, Брела, Република Хрватска, матични број 060370055, 5) Sunce Vital d.o.o, са седиштем на адреси Браће Доману 6, Загреб, Република Хрватска, матични број 080589168, 6) Zlatni rat – Poljoprivreda d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009348, 7) Zlatni rat – Servis d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009305, 8) Zlatni rat – Tenis centar d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009364, 9) Plaža Zlatni rat d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009292, и заједничке контроле над привредним друштвом WOT Hotels Adriatic Asset Company d.o.o, са седиштем на адреси Драчевице 35, Тучепи, Република Хрватска, матични број 060262770, и привредним друштвом WOT Hotels Adriatic Management d.o.o, са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб,

Република Хрватска, матични број 081197344, коју ће вршити заједно са другим чланом ових друштава.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, друштво Eagle Hills Zagreb Real Estate дана 25. марта 2021. године, уплатио износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво Eagle Hills Zagreb Real Estate društvo s ograničenom odgovornošću за пословање некретнинама, са седиштем на адреси Хекторовићева улица 2, Загреб, Република Хрватска, матични број 081260303 (даље у тексту: Eagle Hills или подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 25. марта 2021. године, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин, Симица бр. 18, Београд пријаву концентрације број 6/0-02-349/2021-1.

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 је део „Eagle Hills“ групе, приватне компаније за инвестирање у развој некретнина, са седиштем у Абу Дабију, Уједињени Арапски Емирати, која је оријентисана на стварање нових градских центара и престижних дестинација на тржиштима у развоју широм Европе, Блиског истока и Африке. Eagle Hills дизајнира и имплементира објекте мешовите намене укључујући стамбене, комерцијалне и угоститељске објекте, тржне центре, малопродајне и здравствене објекте.

У Републици Србији, повезана лица „Eagle Hills“ групе су:

- Београд на води d.o.o, са седиштем на адреси Карађорђева 48, Београд, матични број 21033391, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (даље у тексту: „Београд на води“);
- BW Kula d.o.o, са седиштем на адреси Карађорђева 48, Београд, матични број 21318256, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (даље у тексту: „BW Kula“);
- BW Galerija d.o.o, са седиштем на адреси Карађорђева 48, Београд, матични број 21318264, чија је претежна делатност изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (даље у тексту: „BW Galerija“); и
- Eagle Hills Properties d.o.o, са седиштем на адреси Симица 18, Београд, матични број 21038083, чија је претежна делатност разрада грађевинских пројеката (даље у тексту: „Eagle Hills Srbija“).

Eagle Hills је друштво основано 2019. године у Републици Хрватској [...] Према наводима из пријаве, Eagle Hills није присутан на било који начин, и не обавља своју пословну делатност на тржишту Републике Србије. Подносилац пријаве нема пословних активности у тренутку подношења пријаве, а након спровођења концентрације обављаће активности холдинг друштва циљних друштава у Републици Хрватској.

Сва друштва која су под контролом „Eagle Hills“ групе, сматрају се једним учесником на тржишту у смислу члана 5. Закона.

Спровођењем пријављене концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над следећим привредним друштвима (даље у тексту: циљна друштва):

1. Sunce Ulaganja d.o.o, са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб, Република Хрватска, матични број 081083056 (даље у тексту: Sunce Ulaganja);
2. Sunce Hoteli d.d, са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб, Република Хрватска, матични број 080502040 (даље у тексту: Sunce Hoteli);
3. Aerodrom Brač d.o.o., са седиштем на адреси Горњи Хумац 145, Горњи Хумац (Општина Пучишћа), Република Хрватска, матични број 060019833 (даље у тексту: „Aerodrom Brač“);
4. Brač 500 Plus d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060364017 (даље у тексту: „Brač 500 Plus“);
5. WOT Hotels Adriatic Asset Company d.o.o, са седиштем на адреси Драчевице 35, Тучепи, Република Хрватска, матични број 060262770 (даље у тексту: „WOT Hotels Adriatic Asset Company“);
6. WOT Hotels Adriatic Management d.o.o., са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб, Република Хрватска, матични број 081197344 (даље у тексту: „WOT Hotels Adriatic Management“);
7. Еко Promet d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060014304 (даље у тексту: „Еко Promet“);
8. Brela Jakiruša d.o.o, са седиштем на адреси Трг Госпе од Кармела 1, Брела, Република Хрватска, матични број 060370055 (даље у тексту: „Brela Jakiruša“);
9. Sunce Vital d.o.o, са седиштем на адреси Браће Доману 6, Загреб, Република Хрватска, матични број 080589168 (даље у тексту: „Sunce Vital“);
10. Zlatni rat – Poljoprivreda d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009348 (даље у тексту: „Zlatni rat – Poljoprivreda“);
11. Zlatni rat – Servis d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009305 (даље у тексту: „Zlatni rat – Servis“);
12. Zlatni rat – Tennis centar d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009364 (у даљем тексту: „Zlatni rat – Tennis centar“); и
13. Plaža Zlatni rat d.o.o, са седиштем на адреси Брачка цеста 13, Бол, Република Хрватска, матични број 060009292 (даље у тексту: „Plaža Zlatni rat“).

Привредно друштво Sunce Ulaganja је холдинг друштво које је власник 50.46% акција у укупном основном капиталу привредног друштва Sunce Hoteli. Према јавно објављеним подацима из Судског регистра Републике Хрватске предмет пословања друштва је саветовање у вези с пословањем и управљањем, пословање некретнинама, куповина и продаја робе, обављање трговачког посредовања на домаћем и иностраном тржишту и заступање иностранних твртки.

Привредно друштво Sunce Hoteli, обавља делатност управљања и развијања хотела и хотелских комплекса у престижним туристичким дестинацијама у Хрватској, и то 11 хотела на обали, један камп и један изнајмљени хотел, са укупно 2.973 јединица. Sunce Hoteli управља хотелима под бренд називом „Bluesun Hotels and Resorts“ [...].

Аеродром Брач је летњи сезонски аеродром, који управља аеродромским услугама у вези са коришћењем аеродромске инфраструктуре, услугама земаљског опслуживања, комерцијалним услугама, услугама у вези са храном, пићем и кетерингом. Главни конкурентни аеродроми су Аеродром Сплит (удаљен приближно 40km), Аеродром Дубровник (удаљен приближно 90km) и Аеродром Мостар (удаљен приближно 150km).

[...]

Остала циљна друштва: Брач 500 Plus, Еко Promet, Brela Jakiruša, Sunce Vital, Zlatni Rat – Poljoprivreda, Zlatni Rat – Servis, Zlatni Rat – Tenis Centar и Плажа Zlatni Rat, нису активна, имају занемарљиве приходе и не обављају било какве пословне активности.

Привредна друштва Wot Hotels Adriatic Management, WOT Hotels Adriatic Asset Company, Аеродром Брач, Брач 500 Plus, Еко Promet, Brela Jakiruša, Sunce Vital, Zlatni Rat – Poljoprivreda, Zlatni Rat – Servis, Zlatni Rat – Tenis Centar и Плажа Zlatni Rat јесу зависна друштва привредног друштва Sunce Hoteli (даље у тексту заједнички означени као „зависна друштва привредног друштва Sunce Hoteli“).

2. Опис концентрације и акт о концентрацији

Правни основ за концентрацију јесте Уговор о купопродаји акција и удела, који је закључен дана 23. марта 2021. године, између физичких лица Јака Андабака, Данице Андабак, Ружице Андабак и Иване Андабак, и привредног друштва Lucidus, као продаваца и подносиоца пријаве, као купца (даље у тексту: „Уговор о купопродаји акција и удела“).

Закључењем наведеног уговора, подносилац пријаве ће успоставити:

1) појединачну контролу над привредним друштвом Sunce Ulaganja стицањем 100% удела од тренутних чланова друштва: Јака Андабака, Данице Андабак, Ружице Андабак и Иване Андабак, који заједно имају 100% основног капитала у привредном друштву Sunce Ulaganja.

2) појединачну контролу у привредном друштву Sunce Hoteli стицањем 69,71% акција на следећи начин:

- стицањем удела од четири физичка лица која заједно имају 100% основног капитала у привредном друштву Sunce Ulaganja, које има 50,46% основног капитала у привредном друштву Sunce Hoteli,

- стицањем од привредног друштва Lucidus d.d, са седиштем на адреси Трпињска 9, Загреб, Република Хрватска, матични број 080462715 (даље у тексту: „Lucidus“), акција које представљају 19,25% основног капитала у привредном друштву Sunce Hoteli.

3) стицањем удела у привредном друштву Sunce Hoteli, стећи ће:

- појединачну контролу над зависним друштвима привредног друштва Sunce Hoteli, и то друштвима: Aerodrom Brač, Brač 500 Plus, Eko Promet, Brela Jakiruša, Sunce Vital, Zlatni rat – Poljoprivreda, Zlatni rat – Servis, Zlatni rat – Tenis centar и Plaža Zlatni rat и

- заједничку контролу над привредним друштвом WOT Hotels Adriatic Asset Company и WOT Hotels Adriatic Management, коју ће вршити заједно са другим чланом ових друштава привредним друштвом TUI AG.

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 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). Релевантно тржиште производа представља скуп роба/услуга које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене. Релевантно географско тржиште представља територију на којој учесници на тржишту учествују у понуди или потражњи и на којој постоје исти или слични услови конкуренције, а који се битно разликују од услова конкуренције на суседним територијама.

Комисија је полазећи од предмета циљног пословања, нарочито циљних друштава која су пословно активна - Sunce Hoteli, Wot Hotels Adriatic Asset Company и Aerodrom Brač, уважила дефиницију коју је предложио подносилац пријаве и релевантно тржиште производа, у складу са претходном праксом Комисије и Европске комисије, дефинисала као:

- (1) тржиште пружања услуга хотелског смештаја, које се састоји од три ужа тржишта производа: (а) тржишта пружања услуге смештаја у луксузним хотелима (са 4 или 5 звездица), (б) тржиште пружања услуге смештаја у хотелима са 3 звездице, и (в) тржиште пружања услуге смештаја у камповима, и
- (2) тржиште пружања аеродромских услуга, које се састоји од три ужа тржишта производа: (а) тржиште пружања аеродромских услуга у области коришћења аеродромске инфраструктуре, (б) тржиште пружања услуга земаљског опслуживања на аеродрому, и (в) тржиште пружања комерцијалних услуга,

1) Тржиште пружања услуга хотелског смештаја

Приликом утврђивања релевантног тржишта пружања услуга хотелског смештаја, Комисија је тржиште пружања услуга хотелског смештаја даље сегментирала према цени и квалитету услуге смештаја, врсти туристичке понуде односно пратећим услугама, и то на основу категоризације у складу са међународним стандардом – системом звезда, који је имплементиран и у законодавству Србије – Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај Министарства трговине, туризма и телекомуникација. Хотелске услуге су диференциране квалитетом смештаја, врстом туристичке понуде, локалитета у коме се хотел налази, односно пратећим услугама које хотел нуди (базен, ресторан, анимација деце, спортски капацитети и др.), па се њихова категоризација врши у складу са међународно признатим системом звезда. Услуге смештаја које се пружају у хотелима са четири и пет звезда сматрају се при томе најквалитетнијим, што повлачи и одговарајућу разлику у цени за купце услуга, због чега се пружање услуга хотелског смештаја у луксузним хотелима може издвојити као једно посебно тржиште.

Имајући у виду категоризацију и врсту смештајних објеката Sunce Hoteli и Wot Hotels Adriatic Asset Company, подносилац пријаве одређује три ужа релевантна тржишта пружања услуга хотелског смештаја: (а) тржиште пружања услуга смештаја у луксузним хотелима (са 4 или 5 звезда), (б) тржиште пружања услуга смештаја у хотелима са 3 звезде и (в) тржиште пружања услуга смештаја у камповима.

[...]

2) Тржиште пружања аеродромских услуга

Приликом утврђивања релевантних тржишта производа, Комисија је имала у виду законску дефиницију делатности оператора аеродрома (тј. управљања аеродромом) и поделу аеродромских услуга. У складу са чланом 4. ст. 1-5. Закона о управљању аеродромима („Службени гласник РС”, број 104/16, 31/19), делатност оператора аеродрома (тј. управљања аеродромом) обухвата стратегијско, организационо и финансијско планирање, трансфер технологије, планирање у вези са људским ресурсима, организацијом рада и спровођењем контроле ради успостављања и координације рада аеродромских служби, стварање услова за пружање услуга које на аеродрому пружа оператор аеродрома и координацију осталих услуга које се пружају на аеродрому од стране различитих пружаоца услуга. Узимајући у обзир активности друштва Aerodrom Брач, подносилац пријаве је предложио сегментацију на три ужа тржишта производа: (а) тржиште пружања аеродромских услуга у области коришћења аеродромске инфраструктуре, (б) тржиште пружања услуга земаљског опслуживања на аеродрому, и (в) тржиште пружања комерцијалних услуга.

Прво релевантно тржиште производа је одређено као тржиште пружања аеродромских услуга у области коришћења аеродромске инфраструктуре (укључујући развој, одржавање, коришћење и обезбеђивање полетно-слетних стаза, паркинг позиције за ваздухоплове, рулне стазе и другу аеродромску инфраструктуру), имајући у виду да ово тржиште треба посматрати као засебно тржиште производа. Аеродроми су намењени за слетање, полетање и кретање ваздухоплова, и оператор аеродрома је дужан да омогући корисницима услуга приступ аеродромској инфраструктури, као и да са пружаоцима услуга земаљског опслуживања закључи уговор о коришћењу аеродромске инфраструктуре. Због тога и делатност управљања аеродромом обухвата и

стварање услова оптималног коришћења, развоја, обнове и одржавања аеродромске инфраструктуре, планирање, пројектовање, изградњу и одржавање аеродрома и аеродромске инфраструктуре на начин који омогућава да се полетање, слетање и кретање ваздухоплова, пружање аеродромских услуга и услуга земаљског опслуживања обавља у складу са прописима о безбедности и обезбеђивању на аеродромском комплексу.

Друго релевантно тржиште производа се дефинише као тржиште пружања услуга земаљског опслуживања на аеродрому, обухватајући различите услуге које се на аеродромима пружају корисницима аеродрома, почев од регистрације путника и пртљага и њиховог укрцавања. Ово тржиште се односи на следеће услуге: административне послове и контролу, опслуживање путника (нпр. пријем путника на лет, вођење путника у доласку и одласку, продају авио карата), прихват и отпрему предатог пртљага (нпр. сортирање пртљага, трагање и достава пртљага приспелог одвојено од путника), прихват и отпрему поште и робе, прихват и отпрему ваздухоплова на платформи, опслуживање ваздухоплова, снабдевање ваздухоплова горивом и мазивом; одржавање ваздухоплова, припрему лета и услуге за посаду, превоз путника и посаде од ваздухоплова и до ваздухоплова и снабдевање ваздухоплова храном и пићем. Земаљско опслуживање обухвата и одржавање аеродромске опреме (механичко и електро одржавање), робно-царинско складиштење и манипулацију робом и поштом, послове шпедиције, као и послове технолошке припреме процеса прихвата и отпреме ваздухоплова, путника и ствари.

Треће релевантно тржиште производа одређено је као тржиште пружања комерцијалних услуга, које обухвата услуге кетеринга, паркирања возила, изнајмљивања возила, изнајмљивање простора за оглашавање, малопродаје, продавница у *duty free* режиму и др. Ово тржиште је издвојено као посебно, с обзиром на то да се ради о комерцијалним услугама које се пружају на аеродрому, као пратеће услуге, оним корисницима који већ користе услуге које су везане за ваздушни саобраћај. Пружање комерцијалних услуга на аеродрому је типично везано за конкретни аеродром, јер је предметне услуге могуће добити само на одређеном аеродрому.

Комисија је оценила да у конкретном случају није потребно дефинисати ужа релевантна тржишта производа, с обзиром на то да концентрација не нарушава конкуренцију у Републици Србији на било ком потенцијално дефинисаном тржишту.

У погледу географског одређења релевантних тржишта производа, Комисија је сва релевантна тржишта ограничила на територију Републике Србије, што је у складу са надлежношћу Комисије и предлогом подносиоца пријаве.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће довести до значајног ограничавања, нарушавања или спречавања конкуренције на релевантном тржишту у Републици Србији, имајући у виду да ни подносилац пријаве ни циљна друштва не послују на релевантним тржиштима у Републици Србији.

Комисија је закључила да спровођење предметне концентрације ни на који начин неће утицати на промену тржишне структуре, неће довести до хоризонталних преклапања нити вертикалних веза на дефинисаном релевантном тржишту.

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.