



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**  
Савска улица 25/IV, Београд  
Број: 6/0-02-551/2021-6  
Датум: 5. август 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 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 6/0-02-551/2021-1 од 8. јула 2021. године, коју је поднело привредно друштво „WIENER STADTISCHE OSIGURANJE“ ADO, са седиштем на адреси Трешњиног цвета 1, Београд, преко законских заступника Зорана Благојевића, председника Извршног одбора, и Драгане Плавшић, члана Извршног одбора, дана 5. августа 2021. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране друштва „WIENER STADTISCHE OSIGURANJE“ ADO, са седиштем на адреси Трешњиног цвета 1, Београд, матични број 17456598, над делом привредног друштва „KMR DEVELOPMENT“ d.o.o. са седиштем на адреси Кнеза Милоша 54, Београд, матични број 21187577, који може представљати самосталну пословну целину, куповином имовине.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве, дана 8. јула 2021. године, уплатио ХХХ на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### ***Образложење***

Привредно друштво „WIENER STADTISCHE OSIGURANJE“ ADO, са седиштем на адреси Трешњиног цвета 1, Београд, матични број 17456598 (даље у тексту: подносилац пријаве или WIENER STADTISCHE OSIGURANJE), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 8. јула 2021. године, преко законских заступника Зорана Благојевића, председника Извршног одбора, и Драгане Плавшић, члана Извршног одбора, пријаву концентрације број 6/0-02-551/2021-1. Допуне пријаве достављене су 22. јула и 27. јула 2021. године.

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.

## **1. Учесници у концентрацији**

Подносилац пријаве послује у оквиру Vienna Insurance групе друштава, под контролом власника Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung, са седиштем у Бечу, Аустрија. Ово друштво послује у Србији од 2003. године и има дозволу за пружање услуга неживотних и животног осигурања, изузев добровољног пензијског осигурања, издату од Народне банке Србије.

Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung је једна од осигуравајућих група у Централној и Источној Европи. У оквиру Vienna Insurance Group AG послује око 50 компанија, у 25 земаља, а у Републици Србији послује преко следећих друштава: „WIENER RE“ а.д.о. са седиштем на адреси Ресавска 23, Београд, матични број 20483733, које пружа услуге реосигурања, и „VIG REAL ESTATE“ д.о.о. са седиштем на адреси Трешњиног цвета 1, Београд, матични број 20349565, које се бави изнајмљивањем властитих или изнајмљених некретнина и управљањем њима.

Списак друштава која послују у оквиру Vienna Insurance групе је достављен Комисији. Сва друштва која су под контролом Vienna Insurance групе сматрају се једним учесником на тржишту, у смислу члана 5. Закона („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон).

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над делом привредног друштва „KMR DEVELOPMENT“ д.о.о. са седиштем на адреси Кнеза Милоша 54, Београд, матични број 21187577 (даље у тексту: KMR DEVELOPMENT или продавац), која може представљати самосталну пословну целину, и то куповином непокретности – пословног простора, за који није утврђена делатност, локала број В.Л.1, у приземљу зграде број 7, улаз из Кнеза Милоша, корисне површине према РГЗ-у у предбележби 165м<sup>2</sup>, који се налази у оквиру стамбено-пословног објекта у улици Војводе Миленка бр. 8-12, Београд, катастарска парцела 906, уписаног у Листу непокретности 5543 КО Савски венац, у власништву продавца KMR DEVELOPMENT д.о.о. Београд (даље у тексту: циљна имовина или циљна непокретност).

Продавац KMR DEVELOPMENT д.о.о. Београд је основан 2016. године и регистрован је за обављање делатности разраде грађевинских објеката.

Предмет намераване трансакције је искључиво стицање права својине па описаној непокретности, без запослених и права интелектуалне својине. Предметна непокретност коју подносилац пријаве намерава да прибави је предмет закупа са трећим лицем. Конкретно, непокретност је дата у закуп привредном друштву Mercator – S д.о.о., као објекат малопродаје на период закупа од шест година са аутоматским продужењем на још четири године, при чему је намера подносиоца пријаве да ступи на место продавца, односно закуподавца, те би сва права и обавезе из постојећег уговора о закупу настале између подносиоца пријаве/купца и постојећег закупца.

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

Правни основ за концентрацију јесте Писмо о намерама и измена Писма о намерама, подносиоца пријаве, којим је исказано интересовање за куповином циљане непокретности, као и Изјава о прихватању Писма о намерама и измени Писма о

намерама, власника циљног друштва, којом се саглашава са условима за куповину циљане непокретности. Подносилац пријаве ће, куповином циљне непокретности, стећи појединачну контролу над њом.

### **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. Пријава 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). 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.

Полазећи од природе и намене трансакције, а имајући у виду да је у конкретном случају циљна непокретност намењена комерцијалној употреби, јер је намењена за издавање, а све у циљу стицања прихода, подносилац пријаве је предложио да се релевантно тржиште дефинише као тржиште управљања (издавања) и располагања некретнинама.

У складу са досадашњом праксом и праксом тела за заштиту конкуренције 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.

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. У оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу, а имајући у виду да је циљна непокретност намењена издавању на тржишту малопродајног простора, Комисија је у конкретном случају релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште малопродајног простора.

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, у складу са чланом 6. став 3. Закона.

## **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 нарушити конкуренцију на релевантном тржишту, имајући у виду да нема преклапања у пословању учесника у концентрацији на овом тржишту. Подносилац пријаве послује на тржишту канцеларијског простора, с обзиром на то да има једну инвестициону непокретност – канцеларијски простор који се издаје, а према проценама датим у пријави, тржишну идео циљне непокретности на тржишту малопродајног простора у Београду је око 0,031%.

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.