



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-655/2021-9

Датум: 21. октобар 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“, број 51/09 и 95/13), и члана 2. став 1. тачка б) Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“ број 49/11), одлучујући по пријави концентрације број 6/0-02-655/2021-1, коју је дана 20. септембра 2021. године поднело привредно друштво ABC DEVELOPMENT доо Beograd-Voždovac, са седиштем на адреси Војводе Степе бр. 310, Београд, Република Србија, преко пуномоћника адвоката Оливера Глишића, Трнска бр. 1а, Београд, дана 21. октобра 2021. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва ABC DEVELOPMENT доо Beograd-Voždovac, са седиштем на адреси Војводе Степе бр. 310, Београд, Република Србија, матични број 21542024, над привредним друштвом Montoli Properties доо, са седиштем на адреси Краља Петра бр. 32, Београд, Република Србија, матични број 21709506, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, друштво ABC DEVELOPMENT доо Beograd-Voždovac, уплатио износ од XXX динара, дана 21. септембра 2021. године на рачун Комисије за заштиту конкуренције што представља одговарајући прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку према средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Образложење

Привредно друштво ABC DEVELOPMENT доо Beograd-Voždovac, са седиштем на адреси Војводе Степе бр. 310, Београд, Република Србија, матични број 21542024 (у даљем тексту: ABC или подносилац пријаве), поднело је дана 20. септембра 2021. године, преко пуномоћника адвоката, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-655/2021-1. Подносилац пријаве је предложио да Комисија за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија) одобри концентрацију учесника на тржишту у скраћеном поступку. Комисији су достављене и допуне пријаве 15. и 19. октобра 2021. године.

Након што је извршен увид у достављену документацију и на основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве и њених допуна, Комисија је утврдила да је пријава потпуна и поднета у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон) и са чланом 3. Уредбе о

садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 05/16). 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.

Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве припада групи друштава којом као крајње матично друштво управља друштво Shikun & Binui Limited, са седиштем у Израелу (у даљем тексту: Shikun & Binui група). Shikun & Binui група представља, како се наводи у пријави, водећу израелску компанију активну на глобалном нивоу у областима управљања некретнинама и изградње инфраструктурних објеката, енергетике, концесија и др. Посредством својих зависних друштава, ова група друштава послује у преко 20 држава. Према наводима у пријави, друштво ABC тренутно није активно нити поседује имовину у свом власништву, а његова претежна регистрована делатност је разрада грађевинских пројеката.

Поред друштва ABC, Shikun & Binui група у Републици Србији, према наводима у пријави, контролише и следећа друштва:

1. New Venture RED d.o.o, са седиштем на адреси Старине Новака бр. 23, Београд, матични број 21306525, претежна регистрована делатност: разрада грађевинских пројеката,
2. Novi Dom RED d.o.o, са седиштем на адреси Војводе Степе бр. 310, Београд, матични број 21160458, претежна регистрована делатност: разрада грађевинских пројеката, и
3. SB Management RED d.o.o, са седиштем на адреси Војводе Степе бр. 310, Београд, матични број 21540722, претежна регистрована делатност: консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем.

Сва друштва која припадају Shikun & Binui групи, у смислу члана 5. Закона, третирају се као један учесник на тржишту.

Предметном трансакцијом обухваћено је друштво Montoli Properties doo, са седиштем на адреси Краља Петра бр. 32, Београд, Република Србија, матични број 21709506 (у даљем тексту: Montoli или циљно друштво). Претежна регистрована делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката. Циљно друштво поседује земљиште на катастарској парцели број 6844 КО Нови Београд на ком се налазе [...] која имају намену канцеларијског простора и која су предмет давања у закуп. Осим наведеног земљишта и објеката, циљно друштво не поседује другу имовину нити пословну активност. Друштво Montoli се тренутно налази под контролом друштва MONTOLI CORPORATION LIMITED, са седиштем на Кипру, које поседује 100% удела у њему.

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као правни основ предметне концентрације, Комисији је достављено Писмо о намерама, потписано 6. септембра 2021. године између друштва ABC, у својству купца, и друштва MONTOLI CORPORATION LIMITED, у својству продавца 100% удела у циљном друштву.

Након спровођења предметне конентрације, циљно друштво ће, укључујући његову имовину, бити у потпуном власништву и под контролом подносиоца пријаве.

Услови за подношење пријаве

Из свега наведеног произлази да предметна трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона.

Учесници у концентрацији имају обавезу пријаве концентрације у смислу члана 61. Закона, што је утврђено увидом у њихове податке о приходима и у достављене финансијске извештаје. Из података достављених Комисији о укупним годишњим приходима учесника у концентрацији остварених у свету и у Републици Србији у 2020. години, проистиче да су ови приходи виши од прописаних износа остварених укупних годишњих прихода из члана 61. Закона, што значи да је постојала обавеза пријаве предметне концентрације Комисији.

Пријава је поднета у складу са чл. 63. ст. 2. Закона.

Релевантно тржиште и оцена ефеката концентрације

Релевантно тржиште производа одређено је 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.

Подносилац пријаве је предложио да се за потребе оцене ефеката предметне концентрације релевантно тржиште производа дефинише као тржиште управљања (издавања) и располагања непокретностима, а као уже релевантно тржиште производа тржиште некретнина за комерцијалну и стамбену употребу. Наведени предлог подносилац пријаве је образложио главним разлогом спровођења предметне концентрације, односно куповином циљног друштва ради изградње нових објеката комерцијалне и стамбене намене на земљишту које ово друштво поседује.

Група друштава којој припада подносилац пријаве је у Републици Србији активна у развоју, изградњи и управљању некретнинама резиденцијалне/стамбене намене.

Циљно друштво поседује земљиште на катастарској парцели број 6844 КО Нови Београд, на ком се налазе [...]која имају намену канцеларијског простора и која су

предмет давања у закуп. Комисији је достављена листа закупаца канцеларијског простора у наведеним објектима, укључујући остварени приход од њиховог давања у закуп у 2020. години.

Према наводима у пријави, постојећи објекти на катастарској парцели 6844 КО Нови Београд, након спровођења предметне концентрације биће уклоњени ради изградње нових објеката. Наиме, подносилац пријаве на овој локацији планира развој и изградњу комплекса мешовите намене – комерцијалне и стамбене, површине од око 90.000 м². Изградња нових објеката на наведеној локацији планирана је кроз фазну градњу која ће се реализовати у наредних 5 година.

У својим претходним одлукама, Комисија је вршила сегментацију тржишта некретнина према њиховој намени, у складу са којом се некретнине деле на непокретности намењене комерцијалној употреби и непокретности намењене становању. У оквиру тржишта некретнина за комерцијалну употребу, Комисија је издвајала тржишта управљања канцеларијским простором, управљања малопродајним простором и управљања индустријским објектима.

Узимајући у обзир својства, намену и цену предметног скупа производа, као и активности учесника у концентрацији, а нарочито циљног друштва, као и своју досадашњу праксу, Комисија је за потребе оцене предметне концентрације релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања канцеларијским простором. Комисија је имала у виду и да подносилац пријаве на земљишту које поседује циљно друштво намерава изградњу некретнина које ће имати ширу комерцијалну употребу и некретнина намењених становању. Међутим, с обзиром на то да циљно друштво тренутно не управља некретнинама овог типа закључила је да у конкретном случају није неопходно разматрати и ова релевантна тржишта, јер концентрација свакако не нарушава конкуренцију. За потребе оцене предметне концентрације, Комисија је релевантно географско тржиште дефинисала као територију Града Београда.

Подносилац пријаве је Комисији доставио податке који се заснивају на Извештају друштва CBS International у складу са којима је укупна величина тржишта канцеларијског простора на територији Града Београда у 2020. години износила 1.017.489 м². Објекти које поседује циљно друштво укупне површине од 7.550 м² чинили су око 0,74% овог релевантног тржишта. Група друштава којој припада подносилац пријаве није била активна на овом релевантном тржишту у 2020. години. Као највећи конкуренти на овом релевантном тржишту производа на територији Града Београда у 2020. години наведена су следећа друштва: GTC са тржишним уделом од око 11,75%, AFI Europe са тржишним уделом од око 10,51% и MPC са тржишним уделом од око 8,54%.

На основу свега наведеног, Комисија је констатовала да спровођење предметне концентрације неће довести до хоризонталних преклапања активности учесника у концентрацији нити ће проузроковати негативне вертикалне ефекте на дефинисаном релевантном тржишту производа нити на наведеним потенцијалним релевантним тржиштима производа на територији Града Београда.

Имајући у виду све претходно наведено, Комисија је закључила да не постоји забринутост у погледу било ког критеријума за оцену дозвољености концентрације из чл. 19. Закона. Из тог разлога је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

Одлука у ставу II диспозитива донета је применом члана 65. став 5. Закона и члана 2. став 1. тачке 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције, а 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.