



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-618/2022-5

Датум: 3. октобар 2022. 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 6/0-02-618/2022-1, привредног друштва СТР Invest, spol. s.r.o., са седиштем на адреси СТРPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, Чешка Република, поднетој 31. августа 2022. године, преко пуномоћника Анђеле Мирковић, адвоката у сарадњи са адвокатском канцеларијом НКО Partners o.a.d., Његошева 11, Београд, дана 3. октобра 2022. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва СТР Invest, spol. s.r.o., са седиштем на адреси СТРPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, Чешка Република, матични број 26166453, над привредним друштвом Vims Properties 2018 d.o.o. Дељ, са седиштем на адреси Војвођанска 47, Деч, Република Србија, матични број 21410446, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, привредно друштво СТР Invest, spol. s.r.o., уплатило дана 15. септембра 2022. године, износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што укупно одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво СТР Invest, spol. s.r.o., са седиштем на адреси СТРPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, Чешка Република, матични број 26166453 (у даљем тексту: СТР Invest или подносилац пријаве), поднело је дана 31. августа 2022. године, преко пуномоћника Анђеле Мирковић, адвоката у сарадњи са адвокатском канцеларијом НКО Partners o.a.d., Његошева 11, Београд, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-618/2022-1 (у даљем тексту: пријава). Подносилац пријаве је предложио да Комисија одобри концентрацију учесника на тржишту у скраћеном поступку. Допуна пријаве је достављена 9. септембра 2022. године.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон) и 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 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

Према наводима у пријави, СТР Invest је део СТР групе друштава (у даљем тексту: СТР Група). СТР Група послује у Чешкој, Словачкој, Мађарској, Румунији, Бугарској, Пољској, као и у Републици Србији и налази се под крајњом контролом физичког лица Ремона Леонарда Воса. Комисији је достављена листа зависних друштава СТР Групе, која се сматрају једним учесником на тржишту у смислу члана 5. Закона.

СТР Група се бави изградњом комерцијалних објеката (производних погона, објеката за складиштење), у централној и источној Европи, за унапред познатог закупца у индустријским парковима. Процес почиње тако што клијент-будући закупца бира локације за нови производни објекат, да би се, затим, заједно са СТР тимом, дефинисали одговарајући планови, величина објекта и потребе за његовим коришћењем. Када друштво у оквиру СТР Групе потпише уговор о будућем закупу са клијентом, врши се претрага потенцијалних локација које одговарају дефинисаним захтевима клијента.

СТР наступа као генерални извођач радова на изградњи објекта по СТР стандардима и додатним захтевима будућег закупца. Након што се заврши изградња објекта и добије употребна дозвола, друштво у оквиру СТР Групе потписује уговор о закупу са клијентом и предаје објекат на коришћење. СТР тим наставља да ради са закупцом на постављању специјализованих производних машина, технологије и других детаља неопходних за пословање (уклапање). Пре него се закупца усели, СТР тим му може помоћи у проналажењу одговарајућих квалификованих радника. У сваком случају, објекат остаје у својини СТР друштва у оквиру СТР Групе, не продаје се, већ се издаје закупцу на одређени период закупа дефинисан уговором о закупу.

У вези са претходно наведеним, може се рећи да индустријски парк представља функционалну целину која се, најчешће, налази у предграђима или у непосредној близини урбаних средина, али увек у близини важних саобраћајница, укључујући аутопутеве, железничке пруге, аеродроме и луке. Кључна особина је постојање комплетне наменске инфраструктуре. Предности индустријских паркова су смањење трошкова пословања и омогућавање закупцима да други у њихово име брину о свим појединостима функционисања простора и потребним техничким условима, који иначе одузимају драгоцене ресурсе неопходне за развој и унапређење пословања, и пружају низ других додатних погодности.

Према наводима у пријави, подносилац пријаве не послује директно на домаћем тржишту, већ преко зависних и повезаних друштава, чији се списак налази у списима предмета и која су изградила у Републици Србији следеће индустријске паркове: Нови Бановци - СТРPark Belgrade North, Шимановци – СТРPark Belgrade, Крагујевац – СТРPark Kragujevac, Нови Сад – СТРPark Novi Sad, Београд - СТРPark Belgrade.

Предметном трансакцијом је обухваћено привредно друштво Vims Properties 2018 d.o.o. Деџ, са седиштем на адреси Војвођанска 47, Деч, Република Србија, матични број 21410446 (у даљем тексту: Vims Properties или Циљно друштво). Циљно друштво је основано 2018. године са претежном делатношћу куповина и продаја властитих некретнина. Основни капитал, односно имовина Циљног друштва се, између осталог, састоји од неновчаног дела који чини целокупно право својине на пољопривредном земљишту које се налази на катастарским парцелама бр. 1807/1 и 1960, укупне површине 188.515 м², класификовано као њива 3. и 4. класе и уписана у листу непокретности број 2019, катастарска општина Шимановци (у даљем тексту: Непокретност).

Оснивачи и чланови Циљног друштва су физичка лица Бојан Пантић, који поседује 33,3% удела, Вукајло Лаиновић, Марко Биро и Стеван Рогић, који поседују по 18,2% удела и Игор Величковић, који поседује 12,1% удела у Циљном друштву. Циљно друштво нема своја зависна друштва.

Циљно друштво представља ентитет посебне намене, чија је сврха да поседује и потенцијално развија Непокретност. Ово друштво у тренутку подношења пријаве не обавља никакву пословну активност, нити се очекује да у догледном периоду започне обављање било какве делатности, тако да се ради о неактивном друштву.

На Непокретности није саграђен ниједан грађевински објекат, она није предмет закупа, нити се на њој обавља било каква комерцијална делатност. Подносилац пријаве планира на предметној непокретности изградњу индустријских објеката, у контексту проширења постојећег индустријског парка STPark Belgrade.

Опис концентрације и акт о концентрацији

Дана 16. августа 2022. године, власници Циљног друштва као продавци и подносилац пријаве као купац су закључили Оквирни уговор како би дефинисали услове под којима ће купац стећи од продаваца 100% удела у Циљном друштву. Оквирни уговор је достављен Комисији као правни основ концентрације. Након спровођења предметне концентрације, подносилац пријаве, односно СТР Група ће стећи појединачну контролу над Циљним друштвом.

Испуњеност услова за подношење пријаве концентрације

Предметна концентрација се тиче стицања контроле једног учесника на тржишту над другим учесником на тржишту, у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона. Из података достављених Комисији о укупним годишњим приходима учесника у концентрацији оствареним на светском тржишту и на тржишту Републике Србије у 2021. години, проистиче да су ови приходи виши од 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 чланом 63. став 1. Закона.

Релевантно тржиште

Релевантно тржиште одређено је у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, број 89/2009), и јесте тржиште које обухвата релевантно тржиште производа на

релевантном географском тржишту. 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 приликом одређивања свог предлога дефиниције релевантног тржишта производа пошао од досадашње праксе Комисије и тела за заштиту конкуренције ЕУ, да се подела тржишта некретнина врши према њиховој намени, 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.). Наведене непокретности се разликују и не могу се 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. Тржиште некретнина за комерцијалну употребу се, према њиховој крајњој намени, даље дели на тржиште индустријских објеката, тржиште малопродајног простора, тржиште канцеларијског простора, који чине засебна, тј. различита тржишта.

Имајући у виду да је непокретност Циљног друштва намењена за изградњу индустријских објеката, као и да се СТР Група бави изградњом индустријских објеката (производних погона, објеката за складиштење), за унапред познатог закупца у СТР индустријским парковима, подносилац пријаве је Комисији као релевантно тржиште производа предложио тржиште индустријских објеката.

Комисија је прихватила наведени предлог подносиоца пријаве, имајући у виду претежне пословне активности СТР Групе, као и планирану и намеравану врсту објекта на наведеној непокретности Циљног друштва (земљишту), тако да је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште индустријских објеката. Комисија сматра да, имајући у виду ефекте предметне концентрације, нема потребе за детаљнијом сегментацијом релевантног тржишта производа.

У вези са дефиницијом релевантног географског тржишта, подносилац пријаве је предложио да се оно дефинише као територија Сремског округа и територија Града Београда. Комисија је прихватила предлог подносиоца пријаве и за потребе оцене ефеката предметне концентрације, дефинисала релевантно географско тржиште као територију Сремског округа и територију Града Београда, имајући у виду близину, односно удаљеност предметне непокретности (која се налази у КО Шимановци) од Београда. Имајући у виду да Циљно друштво није активно на овом тржишту и да другачија одлука није од утицаја на оцену дозвољености концентрације, Комисија није у конкретном случају ишла на даље сегментирање релевантног тржишта.

Оцена ефеката концентрације

Као што је претходно наведено, СТР Група се бави изградњом и издавањем индустријских објеката (производних погона, објеката за складиштење), за унапред познатог закупца у СТР индустријским парковима изграђеним на територији

Републике Србије. Према подносиоцу пријаве, његов процењени тржишни удео на територији Срема је /10-20/% (индустријски паркови Нови Бановци - СТРарк Belgrade North и Шимановци – СТРарк Belgrade). На територији града Београда, према наводима у пријави, подносилац пријаве и његова зависна друштва нису још активна на тржишту индустријских објеката, јер не постоје индустријски објекти који су изграђени за издавање нити су предмет издавања, већ искључиво земљишта на ком се налазе објекти предвиђени за рушење.

Према наводима у пријави, циљно друштво не обавља било какву пословну делатност на релевантним тржиштима и његова непокретност је неизграђено земљиште, на ком нема индустријских објеката, тако да циљно друштво није активно на релевантним тржиштима. Спровођењем предметне концентрације, промениће се само власник Циљног друштва, односно предметне непокретности, на којој ће се у будућности градити индустријски објекти.

У пријави је наведено да су највећи конкуренти на тржишту индустријских објеката на територији Сремског округа IP Pobeda Novi Sad (/10-20/%), Logistar (/5-10/%), KLP (/0-5/%) и BIG CEE (/0-5/%).

Из свеукупно изложеног произилази да не постоје хоризонтална преклапања између пословних активности подносиоца пријаве и Циљног друштва на релевантним тржиштима, тако да неће доћи до негативних ефеката на овом тржишту након спровођења предметне концентрације.

Применом критеријума из члана 19. Закона Комисија је оценила да се у конкретном случају ради о дозвољеној концентрацији, што опредељује одлуку у првом ставу диспозитива решења.

Одлука у другом ставу диспозитива решења је донета применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије, 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 и 106/2015 и 95/2018).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Небојша Перић с.р.