



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-503/2022-8

Датум: 21. јун 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“, 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 6/0-02-503/2022-1, коју је дана 14. јуна 2022. године поднело привредно друштво SHIKUN & BINUI EUROPE B.V., са седиштем на адреси Claude Debussylaan 42,1082 MD Amsterdam, Холандија, преко пуномоћника адвоката Оливера Глишића, Трнска бр. 1а, Београд, дана 21. јуна 2022. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва SHIKUN & BINUI EUROPE B.V., са седиштем на адреси Claude Debussylaan 42,1082 MD Amsterdam, Холандија, матични број 34138399, над привредним друштвом ZIP REAL ESTATE DOO BEOGRAD-STARI GRAD, са седиштем на адреси Булевар Војводе Бојовића бр. 6-8, Београд, Република Србија, матични број 21639265, куповином удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве уплатио износ од XXX динара, дана 14. јуна 2022. 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 SHIKUN & BINUI EUROPE B.V., са седиштем на адреси Claude Debussylaan 42,1082 MD Amsterdam, Холандија, матични број 34138399 (у даљем тексту: SHIKUN & BINUI или подносилац пријаве), поднело је дана 14. јуна 2022. године, преко пуномоћника адвоката, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-503/2022-1. 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., 17. и 20. јуна 2022. 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 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.

Shikun & Binui група у Републици Србији поседује следећа зависна регистрована друштва:

1. Z WEST RED d.o.o. Beograd, са седиштем на адреси Тадије Сондермајера бр. 4а, Београд-Нови Београд, матични број 21799386, претежна регистрована делатност: разрада грађевинских пројеката,
2. ABC DEVELOPMENT доо Beograd-Voždovac, са седиштем на адреси Тадије Сондермајера бр. 4а, Београд-Нови Београд, матични број 21542024, претежна регистрована делатност: разрада грађевинских пројеката,
3. New Venture RED d.o.o, са седиштем на адреси Тадије Сондермајера бр. 4а, Београд-Нови Београд, матични број 21306525, претежна регистрована делатност: разрада грађевинских пројеката,
4. Novi Dom RED d.o.o, са седиштем на адреси Билећка бр. 65, Београд, матични број 21160458, претежна регистрована делатност: разрада грађевинских пројеката, и
5. SB Management RED d.o.o, са седиштем на адреси Тадије Сондермајера бр. 4а, Београд-Нови 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 ZIP REAL ESTATE DOO BEOGRAD-STARI GRAD, са седиштем на адреси Булевар Војводе Бојовића бр. 6-8, Београд, Република Србија, матични број 21639265 (у даљем тексту: ZIP или циљно друштво). Претежна регистрована делатност овог друштва је „изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима“. Циљно друштво је власник земљишта на катастарским парцелама број 297/2 и 297/4, регистрованим у Листу непокретности бр.3111 КО Земун Поље, као и на катастарским парцелама бр.297/19, 297/20, 297/21 и 297/22, регистрованим у Листу непокретности бр.3114 КО Земун Поље. Према наводима у допуни пријаве број 6/0-02-503-2022-5 од 17. јуна 2022. године, циљно друштво поседује укупно шест (претходно наведених) катастарских

парцела при чему се само на парцелама бр. 297/2 и 297/4 налазе напуштени објекти намењени рушењу, који немају никакву комерцијалну намену и од којих циљно друштво не остварује приходе ни по ком основу. Друштво ZIP се тренутно налази под контролом друштва PLAZA AGNS DOO NOVI SAD, са седиштем у Републици Србији, које поседује 100% удела у њему.

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као правни основ предметне концентрације, Комисији је достављено Писмо о разумевању, потписано 25. маја 2022. године између подносиоца пријаве, у својству купца, циљног друштва и друштва PLAZA AGNS DOO NOVI SAD, у својству продавца 100% удела у циљном друштву. Наведеним актом уговорне стране су исказале озбиљну намеру спровођења трансакције којом ће подносилац пријаве, посредством свог зависног друштва Z WEST RED d.o.o. Београд, стећи 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 2021. 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

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.

Група друштава којој припада подносилац пријаве је у Републици Србији активна у развоју, изградњи и управљању некретнинама резиденцијалне/стамбене намене. Према наводима у пријави, маркетинг и продају стамбеног простора, ова група друштава врши преко друштва CBS International d.o.o. Београд, на основу уговора, као и коришћењем сопствених ресурса који подразумевају рекламирање путем интернет

сајтова, друштвених мрежа, часописа и других расположивих средстава рекламних медија.

Циљно друштво поседује земљиште на катастарским парцелама број 297/2 и 297/4, регистрованим у Листу непокретности бр.3111 КО Земун Поље, као и на катастарским парцелама бр.297/19, 297/20, 297/21 и 297/22, регистрованим у Листу непокретности бр.3114 КО Земун Поље, при чему се само на парцелама бр. 297/2 и 297/4 налазе напуштени објекти намењени рушењу, који немају никакву комерцијалну намену и од којих циљно друштво не остварује приходе ни по ком основу.

Према наводима у пријави, подносилац пријаве на земљишту које је тренутно у власништву циљног друштва планира развој и изградњу комплекса стамбене намене површине од око 120.000 м² бруто, у циљу његове продаје. Изградња нових објеката на наведеној локацији планирана је кроз фазну градњу која ће се реализовати у наредних 10 година.

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

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.

Узимајући у обзир својства, намену и цену предметног скупа производа, као и активности учесника у концентрацији, а нарочито планиране активности подносиоца пријаве у вези са земљиштем које тренутно поседује циљно друштво, као и своју досадашњу праксу, Комисија је за потребе оцене предметне концентрације релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања непокретностима намењеним становању. Комисија је имала у виду да подносилац пријаве на земљишту које поседује циљно друштво намерава изградњу некретнина намењених становању.

За потребе оцене предметне концентрације, Комисија је релевантно географско тржиште дефинисала као територију Града Београда.

Оцена ефеката концентрације

Подносилац пријаве је Комисији доставио податке који се заснивају на Извештају друштва CBS International и на сопственим проценама, у складу са којима је укупна величина тржишта управљања некретнинама намењеним становању на територији Града Београда у 2021. години износила је око 574.470 м². Циљно друштво није активно на тржишту управљања некретнинама намењених становању на територији Града Београда. Група друштава којој припада подносилац пријаве је на овом релевантном тржишту у наведеној години остварила тржишно учешће од око 2,59%. Као највећи конкуренти на овом релевантном тржишту производа на територији Града Београда у 2021. години наведена су следећа друштва: Eagle Hills са тржишним уделом

од око 5,19%, DeKa Inženjering са тржишним уделом од око 3,12%, Merin (са повезаним лицима) са тржишним уделом од око 2,21 и Aleksandar Group (са повезаним лицима) са тржишним уделом од око 1,8%.

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 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.