



Република Србија
КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ

Булевар краља Александра I
Карађорђевића 25, Београд
Број: 6/0-02-458/2026-8
Датум: 13. јул 2026. 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, 95/13 и 35/26 – др. закон), 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 6/0-02-458/2026-1, коју је 27. маја 2026. године поднело привредно друштво BDS RS. DOO BEOGRAD, са седиштем на адреси Милентија Поповића 5/в, Нови Београд, преко законског заступника, директорке Иване Живковић, дана 13. јула 2026. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва BDS RS. DOO BEOGRAD, са седиштем на адреси Милентија Поповића 5/в, Нови Београд, матични број 17380516, над делом привредног друштва KANEM CO D.O.O. BEOGRAD, са седиштем на адреси Булевар Михајла Пупина 85б, Нови Београд, матични број 20529741, који може представљати самосталну пословну целину и који обухвата имовину коју чини право својине са уделом 1/1 на следећим непокретностима: пословни простор за који није утврђена делатност, у Улици кнеза Михаила број 14-16, број посебног дела бб, евиденциони број 9, који чини посебан део објекта 1 на катастарској парцели број 2262 КО Стари град; пословни простор за који није утврђена делатност, у Улици кнеза Михаила број 14-16, број посебног дела бб, евиденциони број 10, који чини посебан део објекта 1 на катастарској парцели број 2262 КО Стари град; пословни простор за који није утврђена делатност, у Улици кнеза Михаила број 14-16, број посебног дела бб, евиденциони број 11, који чини посебан део објекта 1 на катастарској парцели број 2262 КО Стари град; као и право коришћења на градском грађевинском земљишту – катастарској парцели број 2262, КО Стари Град.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, привредно друштво BDS RS. DOO BEOGRAD, дана 27. маја 2026. године уплатио износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што представља прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво BDS RS. DOO BEOGRAD, са седиштем на адреси Милентија Поповића 5/в, Нови Београд, матични број 17380516 (даље у тексту: BDS RS или подносилац пријаве), поднело је 27. маја 2026. године, преко законског заступника, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-458/2026-1. Допуна пријаве је поднета 15. 6. 2026. године.

Комисија за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија) је на основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве и њене допуне, утврдила да је пријава потпуна и поднета у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, бр. 51/09, 95/13 и 35/26 – др. закон, даље у тексту: Закон) и са чланом 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 5/16).

У списима предмета се налази доказ о извршеној уплати, којим се потврђује да је уплаћен прописани износ за издавање акта Комисије, што је и утврђено у ставу II диспозитива.

На основу члана 45. Закона, подносилац пријаве је поднео Комисији захтеве за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације и њеној допуни, о којима је одлучено посебним закључком о заштити података.

1. Учесници у концентрацији

Претежна регистрована делатност подносиоца пријаве је трговина на велико одећом и обућом, шифра делатности: 4642. Бави се превасходно трговином одећом, обућом и опремом у малопродајним радњама, а мањи део пословања се односи на издавање сопствених некретнина.

Једини члан друштва је физичко лице Борислав Станојловић, држављанин Србије, који има уделе и врши контролу и над следећим привредним друштвима:

- SV Nekretnine doo Beograd, са седиштем на адреси Милентија Поповића 5/в, Београд, матични број 22157884, 6420 – Делатност холдинг компанија, 100% удела;
- PLANETA SPORT D.O.O. BEOGRAD, са седиштем на адреси Тимочка 14, Београд, матични број 21019984, 4771 – Трговина на мало одећом у специјализованим продавницама, 70% удела;
- Sport Time Balkans doo Beograd, са седиштем на адреси Омладинских бригада 88, Београд, матични број 08806128, 4642 – Трговина на велико одећом и обућом, дистрибутер је производа робне марке NIKE и послује у области veleпродаје и малопродаје спортске робе и опреме овог брeнда у продавницама којима друштво управља; поседује 50% удела и врши заједничку контролу;
- PLATFORMA doo Beograd-Novi Beograd, са седиштем на адреси Милутина Миланковића 1а, Београд, матични број 21581399, 4791 – Трговина на мало посредством поште или преко интернета, 54,52% удела, и
- LOGISTAR D.O.O. ŠIMANOVCI, са седиштем на адреси Спортска 20, Шимановци – Пећинци, матични број 20986999, 5229 – Остале пратеће

делатности у саобраћају, бави се складиштењем односно логистиком која обухвата транспост и дистрибуцију робе, има 100% удела.

Привредно друштво SV Nekretnine doo Београд има 100% удела у BDS PROPERTIES DOO БЕОГРАД, са седиштем на адреси Ђорђа Станојевића 35, Београд, матични број 21441295, 6820 – Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

Подносилац пријаве нема зависна друштва.

Подносилац пријаве поседује некретнине намењене издавању на територији целе Србије, а на територији Града Београда, и то градских општина Раковица и Нови Београд, поседује укупно [...] м2, од којих издаје у закуп [...] м2, а само се у једном од простора обавља малопродаја [...]. У пријави је наведено да и повезани учесници са подносиоцем пријаве поседују некретнине у Београду чија је намена издавање у закуп комерцијалног простора за пословање и малопродајну делатност, али се ти објекти не могу подвести под „традиционални малопродајни простор“ већ представљају својеврсни мини *Retail* парк који обједињује више независних малопродајних и услужних садржаја у оквиру једне функционалне целине са заједничким паркингом и инфраструктуром намењеном већем броју корисника. Ради се о простору намењеном различитим делатностима па и малопродаји, [...], и то на територији градских општина Чукарица, Нови Београд, док на територији Старог Града [...].

Спровођењем концентрације подносилац пријаве намерава да стекне имовинску целину која се састоји од пословног простора (право својине 1/1), права коришћења на земљишту и од припадајуће опреме, постојеће у Београду у Улици кнеза Михаила број 14 – 16, кат. парц. 2262 КО Стари град, ближе описане у спецификацији у Писму о намерама за закључење Уговора о купопродаји непокретности (даље у тексту: циљна имовина). Тренутни власник је привредно друштво KANEM CO D.O.O. БЕОГРАД, матични број 20529741, регистровано за изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима. Једини члан овог друштва је друштво BreAtt B.V. са седиштем у Амстердаму, Холандија, матични број 64594580. Спровођењем концентрације не долази до промене власништва и контроле у друштву KANEM CO, односно концентрацијом је обухваћен само напред описани део овог друштва (описана имовинска целина).

2. Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, достављено је Писмо о намерама за закључење Уговора о купопродаји непокретности, потписано дана 20.05.2026. године од стране друштва KANEM CO D.O.O. БЕОГРАД, као продавца с једне стране, и BDS RS, као купца с друге стране (даље: Писмо о намерама). Овим писмом је исказана намера да BDS RS стекне циљну имовину, све према спецификацији уз Писмо о намерама, уз преузимање права и обавеза из постојећег уговора о закупу, закљученог са закупцем који је у непосредној државини и који у истој обавља делатност. BDS RS ће наставити са обављањем делатности издавања у закуп пословног простора односно циљне имовине за обављање делатности малопродаје. У допуни пријаве је наведено да постојећи уговор о закупу траје до [...] и да остаје на снази након спровођења концентрације, при чему ће подносилац пријаве ступити искључиво у положај закупадвца по већ постојећем уговору о закупу.

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 закључила да је подносилац пријаве имао обавезу да пријави концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Пријава је поднета у складу са чл. 63. ст. 2. Закона.

4. Релевантно тржиште

Комисија је утврдила релевантно тржиште у складу са чланом 6. Закона, које обухвата релевантно тржиште производа на релевантном географском тржишту. Релевантно тржиште производа представља скуп роба, односно 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 навео да циљна имовина, према својој намени, локацији и начину коришћења, представља комерцијални простор намењен издавању у закуп за потребе обављања малопродајне делатности. Циљна имовина се не налази у оквиру тржног центра, робне куће, малопродајног парка или другог организованог малопродајног формата, нити је функционално или организационо повезана са околним малопродајним објектима, већ функционише као самостални малопродајни простор. Полазећи од наведеног, предлаже да се релевантно тржиште производа за потребе ове пријаве дефинише као тржиште издавања у закуп традиционалног тзв. „street“ малопродајног простора. Подносилац пријаве указује на разлику између модерног малопродајног простора, који обухвата трговинске центре, малопродајне паркове и сличне интегрисане формате, са једне стране, и традиционалног малопродајног простора, односно индивидуалних малопродајних простора са друге стране.

Што се тиче релевантног географског тржишта, подносилац пријаве предлаже да исто буде дефинисано као територија града Београда, имајући у виду да се циљна имовина налази у Београду, као и да закупци и корисници традиционалног малопродајног простора заменљиве локације превасходно разматрају у оквиру истог градског подручја.

Полазећи од својстава, намене и цене предметног скупа роба/услуга, односно од делатности подносиоца пријаве а нарочито циљне имовине, за потребе предметног поступка, Комисија је, у складу са праксом, релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором.

BDS RS се бави, између осталог, и издавањем у закуп сопствених некретнина, односно комерцијалног простора за пословање и малопродајну делатност трећих лица.

Површина која се издаје у закуп за малопродајну делатност износи [...] м2. У циљној имовини обавља се делатност малопродаје (*fashion*) одеће, модних додатака као и малопродаје производа за домаћинство и уређење дома (кућни текстил, декоративни предмети и сл.). Конкретно, купац Н&М врши малопродају (*fashion*) одеће својих брендова, модних додатака и малопродаје производа за домаћинство и уређење дома, и његова понуда је усмерена превасходно на производе чија је основна намена свакодневно и модно одевање, односно праћење актуелних модних трендова. С друге стране, подносилац пријаве односно са њим повезани учесници на тржишту, баве се малопродајом спортске одеће, обуће и опреме, односно производима чија је примарна намена бављење спортом, рекреацијом и другим физичким активностима. Њихова понуда обухвата специјализоване производе са техничким и функционалним карактеристикама прилагођеним одређеним спортовима и активностима, што представља битну разлику у односу на *fashion* малопродају. Иако може постојати одређено ограничено преклапање појединих категорија производа, попут спортски инспирисане одеће или обуће која се користи у свакодневним приликама, такво преклапање не мења чињеницу да су основна намена производа, структура асортимана, тржишно позиционирање и потрошачке потребе које ови привредни субјекти задовољавају суштински различити.

У складу са својом претходном праксом и праксом тела у Европској унији (ЕУ), приликом одређивања релевантних тржишта производа која се односе на некретнине, Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени. Према овом критеријуму, некретнине се деле на непокретности намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и непокретности намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.). Некретнине намењене комерцијалној употреби представљају инвестициону имовину власника, односно закуподаваца тих непокретности, на основу којих они остварују приходе у облику продајне цене, односно закупнине комерцијалног простора који издају. Комисија је даље имала у виду поделу некретнина за комерцијалну употребу, која је извршена према њиховој крајњој намени, па је закључено 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 производа. Тржиште малопродајног простора обухвата различите типове трговинских формата. Тако, на пример, Правилник о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објеката и облицима трговине са покретних средстава и опреме („Сл. гласник РС“, бр. 39/21) предвиђа да се трговински формати класификују као:

1) неспецијализовани трговински формати:

(а) трговина на мало претежно прехрамбеног асортимана (хипермаркет; супермаркет; суперета; мини маркет; дисконтна продавница; класична продавница са претежно прехрамбеним асортиманом);

(б) трговина на мало претежно непрехрамбеног асортимана (робна кућа);

2) специјализоване продавнице; и

3) посебни трговински формати (трговински центар; кеш-енд-кери).

У својим досадашњим одлукама (на пример 6/0-03-606/2024-84 од 12. августа 2024. године), Комисија је издвојила тржиште управљања (издавања) и располагања тзв. модерним малопродајним простором (који даље обухвата различите типове

трговинских формата: трговинске центре западног типа (енг. *western-style shopping centers*), трговинске центре мањег формата (енг. *neighbourhood malls*), робне куће, као и формате друге генерације, односно објекте од најмање 5.000 квадратних метара са хипермаркетом и припадајућим локалима (енг. *secondary shopping center schemes*) у односу на специјализоване продавнице, укључујући малопродајни простор у централним градским улицама односно у пешачким зонама. Такође, у предмету 6/0-02-543/2025-2 (веза 6/0-02-1031/2024) од 31. јануара 2025. године, Комисија је заузела став да је, из тржишта модерног малопродајног простора, оправдано издвојити остале малопродајне формате, као што је нпр. малопродајни простор у централним градским улицама (односно у пешачким зонама) или малопродајни формат који је намењен обављању малопродајне делатности од стране самих власника тих објеката а није намењен издавању. Као што се види из досадашње праксе, Комисија је посматрала одвојено тржиште модерног малопродајног простора од осталог, тзв. традиционалног малопродајног простора, у који се може сврстати и циљна имовина. Комисија, при томе, није вршила даљу сегментацију тзв. традиционалног 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.

Такође, Комисија није разматрала да ли се овако дефинисано релевантно тржиште производа може даље сегментирати, на пример на простор за обављање малопродајне делатности претежно прехрамбеним производима и претежно непрехрамбеним производима (или и у уже групе производа), будући да за оцену ефеката пријављене концентрације то није потребно јер не би утицало на другачију одлуку.

За потребе овог поступка, Комисија је дефинисала релевантно географско тржиште као територију града Београда, у складу са чланом 6. став 3. Закона.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију на релевантном тржишту, а на основу података у пријави, Комисија је оценила да спровођење предметне концентрације неће значајно нарушити конкуренцију на њему, имајући мале тржишне уделе учесника у концентрацији и незнатна ореклапања у пословању учесника у концентрацији на овом тржишту.

Подносилац пријаве је узео у обзир податак из Стратегије развоја трговине Града Београда из 2007. године, да је тада у Београду постојало око 1.137.000 м² продајног простора у малопродаји, уз пројекцију раста на око 1.619.999 м² до 2015. године. Према тржишном извештају CBS International, part of Cushman & Wakefield Group (даље: CBS International), површина модерног малопродајног простора у Београду у 2025. години је износила 590.845 м². Процена обухвата простор намењен малопродаји свих врста робе.

Полазећи од наведених података, као и од тога да традиционални малопродајни простор представља само део укупног малопродајног продајног простора који није обухваћен модерним форматима, подносилац пријаве процењује да на територији града Београда постоји најмање 600.000 м² традиционалног малопродајног простора.

Полазећи од претпоставке о полазној укупној површини малопродајног простора у Београду (1.137.000 м²), и поређењем са податком CBS International о укупном модерном малопродајном простору у Београду у 2025. години (590.845 м²), произлази да простор који није обухваћен модерним малопродајним форматима (тзв. традиционални малопродајни простор) свакако прелази 600.000 м².

Полазећи од наведене конзервативне процене површине, у пријави се наводи да индикативна укупна годишња вредност овако дефинисаног релевантног тржишта може се оквирно проценити на најмање 180.000.000 евра годишње, односно приближно 21.096.000.000 динара годишње, применом индикативног курса од 117,20 RSD за 1 EUR. Подносилац је за ову процену узео да је просечна месечна закупнина 25 EUR/м²

Подносилац пријаве процењује да је његов тржишни удео на релевантном тржишту око /0-5/% по расположивој површини, односно око /0-5/% по приходу, док је тржишни удео циљне имовине око /0-5/% по расположивој површини, односно око /0-5/% по приходу.

У пријави се наводи да је релевантно тржиште изразито фрагментисано и да на њему послује велики број појединачних власника и понуђача малопродајног простора, као и да не постоји јавна евиденција која би обухватила све релевантне просторе овог формата, тако да из јавно доступних података не произлази да било који учесник на релевантном тржишту има значајно тржишно учешће односно учешће од најмање 5%.

Узимајући у обзир све претходно наведено, Комисија је оценила да спровођење предметне концентрације неће довести до негативних ефеката по конкуренцију на релевантном тржишту, хоризонтално и вертикално посматрано, односно констатовала да не постоји забринутост у погледу било ког критеријума за оцену дозвољености концентрације из чл. 19. Закона, па је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

На основу 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, извршена је обавеза плаћања прописаног износа за издавање овог решења, што је утврђено у ставу II диспозитива решења.

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 50.000,00 динара прописана Законом о судским таксама („Службени гласник РС”, бр. 28/94, 53/95, 16/97, 34/01 - др. закон, 9/02, 29/04, 61/05, 116/08 - др. закон, 31/09, 101/11, 93/12, 93/14, 106/15, 95/18 и 91/25).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Небојша Перић, с.р.

