Р е п у б л и к а С р б и ј а
КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ КОНКУРЕНЦИЈЕ
Булевар краља Александра I
Карађорђевића 25, Београд
Број: 6/0-02-508/2026-8
Датум: 10. септембар 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 6/0-02-508/2026-1, коју је 3. јула 2026. године поднело привредно друштво AJBM Holding LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, преко пуномоћника, адвоката Слободана Кремењака, Македонска 30, Београд, дана 10. септембра 2026. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва AJBM Holding LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE453274, над привредним друштвом MBAJ LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE468069, и његовим зависним друштвима Porpentina Holdings Limited, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE316610, и BELAGA MANAGEMENT COMPANY DOO BEOGRAD – SAVSKI VENAC, са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 21064572, куповином удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, AJBM Holding LTD, дана 9. јула 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 AJBM Holding LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE453274 (даље у тексту: AJBM или подносилац пријаве), поднело је 3. јула 2026. године, преко пуномоћника, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-508/2026-1. Допуна пријаве је поднета 31. јула и 27. августа 2026. године.

Комисија за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија) је на основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве и 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. и 6. 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

Подносилац пријаве је инвестиционо, холдинг друштво, са инвестицијама у хотелском сектору, које не обавља оперативну пословну делатност, односно, његова једина активност састоји се у власништву над акцијама друштва MBAJ LTD. Једини власник је физичко чице, г-дин Бојан Миловановић, који има и 36,92% удела и врши заједничку контролу у друштву DEKA INŽENJERING DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC), са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 20728256, регистрована претежна делатност: 4120 – Изградња стамбених и нестамбених зграда. Преко овог друштва, Бојан Миловановић даље остварује заједничку контролу и над следећим друштвима:

- BAKA INŽENJERING DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC), са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 20729767, регистрована претежна делатност: 5510 – Хотели и сличан смештај;
- DOWNTOWN WELLNESS DOO BEOGRAD, са седиштем на адреси Венизелисова 29п, Београд, матични број 21740837, регистрована претежна делатност: 9604 – Делатност неге и одржавања тела;
- PRINCESS PARK DOO BEOGRAD - ZEMUN, са седиштем на адреси Добановачка 30, Земун, Београд, матични број 21366803, регистрована претежна делатност: 6810– Куповина и продаја властитих некретнина;
- DOO IKARUS - FABRIKA ALATA I OTPRESAKA BEOGRAD, са седиштем на адреси Аутопут Београд-Загреб 24, Земун, Београд, матични број 07739508, регистрована претежна делатност: 2573 – Производња алата;
- POLJOPRIVREDNO DOBRO MAGLIĆ DOO MAGLIĆ, са седиштем на адреси Иво Лоле Рибара 18, Маглић, Бачки Петровац, матични број 08115842, регистрована претежна делатност: 0111 – Гајење жита (осим пиринча), легуминоза и уљарица;
- MAG ENERGY DOO MAGLIĆ са седиштем на адреси Иво Лоле Рибара 18, Маглић, Бачки Петровац, матични број 20785322, регистрована претежна делатност: 3821 – Третман и одлагање отпада који није опасан.

Сви учесници на тржишту који су под контролом Бојана Миловановића, у смислу члана 5. Закона, сматрају се једним учесником на тржишту.

Спровођењем концентрације подносилац пријаве стиче појединачну контролу над друштвом над којим већ остварује заједничку контролу и то над привредним друштвом MBAJ LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE468069 (даље: MBAJ или циљно друштво). Подносилац пријаве већ има 50% удела у циљном друштву MBAJ, док осталих 50% удела има и AJFH LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE453279 (даље: AJFH).

MBAJ има 100% удела у привредном друштву Porpentina Holdings Limited, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE316610 (даље: Porpentina или циљно друштво), и поред тога не обавља оперативну пословну делатност. Porpentina је холдинг друштво које држи уделе у следећим друштвима:

- BELAGA MANAGEMENT COMPANY DOO BEOGRAD – SAVSKI VENAC, са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 21064572 (даље: BELAGA или циљно друштво), 100% удела, и

- Привредно друштво за трговину и услуге Аташе доо Београд (Савски венац), са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 20089938, са 100% удела у тренутку подношења пријаве; Аташе доо Београд има 100% удела у Компанији Нови дом доо за производњу, спољну и унутрашњу трговину и инжењеринг Београд, са седиштем на адреси Бачванска 21, Београд, матични број 07023499.

Истовремено је у току и трансакција у којој је Porpentina продала цели удео у друштву Аташе доо Београд, и у његовом зависном друштву Нови дом, што је предмет одлуке у посебном поступку пред Комисијом.

Регистрована претежна делатност друштва BELAGA је 5510 – Хотели и сличан смештај. BELAGA је власник и управник хотела Хилтон у Београду, ул. Краља Милана 35. Заштићени робни знак „Hilton“ односно „Hilton Belgrade“, користи се на основу уговора о франшизи.

2. Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, достављен је Уговор о преносу удела закључен дана 22.06.2026. године између друштва AJFH, као продавца с једне стране, и AJBM, као купца с друге стране (даље: Уговор), који се односи на купопродају 50% удела у капиталу друштва MBAJ.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над друштвом MBAJ као и над његовим зависним друштвом (100% удела) Porpentina и над друштвом BELAGA, у коме Porpentina има 100% удела.

У пријави је наведено да је истовремено у току и трансакција којом друштво AJFH купује целокупни капитал друштва Аташе доо Београд, чиме физичко лице Андреј Јовановић стиче појединачну контролу над овим друштвом. Наведеним трансакцијама, Андреј Јовановић и Бојан Миловановић, практично врше поделу друштава која су заједнички контролисали. Ова трансакција ће бити предмет оцене и одлучивања у посебном поступку.

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. 1. 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 наводи да је у пракси Европске комисије (ЕК) могућа двојака сегментација, било у односу на цену, односно квалитет услуге полазећи од категоризације хотела, било у односу на власништво, где би се разлика правила између хотела који припадају ланцима и хотела који су независни. Међутим, сматра да би дефиниција релевантног тржишта производа требало да остане отворена, јер се ради о промени квалитета контроле, где учесник на тржишту који је имао заједничку контролу, сада наставља да циљна друштва контролише самостално.

Полазећи од својстава, намене и цене предметног скупа роба односно услуга, од делатности учесника у концентрацији а нарочито циљних друштава, за потребе оцене ефеката предметне концентрације, Комисија је одредила тржиште пружања услуге смештаја у луксузним хотелима (са 4 или 5 звездица) као релевантно тржиште производа.

Комисија је пре свега имала у виду категоризацију хотела којим управља циљно друштво (BELAGA). Хотел Hilton Belgrade има 242 смештајне јединице. Поред услуга хотелског смештаја, (у хотелу) пружа и угоститељске услуге у ресторану „Два краља“ и у бар-ресторану „Sky Lounge“, услуге SPA и wellness центра, издавање малопродајног простора који се налази у хотелу, као и издавање конференцијских и банкет капацитета.

Као што је Комисија дефинисала у претходној пракси, тржиште пружања услуга хотелског смештаја могуће је сегментирати према цени и квалитету услуге смештаја, врсти туристичке понуде односно пратећим услугама, и то на основу категоризације у складу са међународним стандардом – системом звездица, који је имплементиран и у законодавству Србије – Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај Министарства трговине, туризма и телекомуникација („Службени гласник РС“, бр. 83/2016, 30/2017).

Хотелске услуге се разликују у односу на квалитет смештаја, врсту туристичке понуде, локације на којој се хотел налази, односно пратећим услугама које хотел нуди (базен, ресторан, анимација деце, спортски капацитети и др.), па се њихова категоризација врши у складу са међународно признатим системом звездица. Услуге смештаја које се пружају у хотелима са четири и пет звездица сматрају се квалитетнијим у односу на друге, што повлачи и одговарајућу разлику у цени за купце услуга, због чега се пружање услуга хотелског смештаја у луксузним хотелима (са 4 или 5 звездица) може издвојити као посебно тржиште.

За потребе оцене предметне концентрације, Комисија је релевантно географско тржиште дефинисала као територију Града Београда, у складу са чланом 6. став 3. у вези са чланом 2. Закона. Тиме је прихватила и предлог подносиоца пријаве.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију на релевантном тржишту, Комисија је оценила да спровођење предметне концентрације неће значајно нарушити конкуренцију из следећих разлога.

У конкретном случају долази до промене облика контроле у смислу да ће подносилац пријаве вршити појединачну, уместо заједничке контроле као до сада.

У пријави је наведено да у Београду послује око 120 хотела, са преко 7.900 соба. Према CBRE извештају, хотели са 5* обухватају 960 смештајних јединица у оквиру 7 хотела, док су најбројнији хотели који спадају у категорију 4*, са преко 5.000 смештајних јединица. Хотели категорије 4 и 5 звездица заједно обухватају око 90 објеката, са више од 6000 смештајних јединица, што представља више од 65% хотелског смештајног капацитета у Београду.

Са 242 смештајне јединице, хотел Hilton Belgrade има око 4% на релевантном тржишту у претходној 2025. години. Највећи конкуренти су Crown Plaza Belgrade са 416 смештајних јединица, Hyatt Regency са 302, Metropol Palace хотел са око 240, а отворена су још и два хотела, The Bristol Belgrade са 143 и St Regis са 119 смештајних јединица.

Осим преко циљног друштва, подносилац пријаве као ни остали повезани учесници са њим, нису били присутни на утврђеном релевантном тржишту.

Узимајући у обзир све претходно наведено, Комисија је оценила да спровођење предметне концентрације неће довести до негативних ефеката по конкуренцију на релевантном тржишту, 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 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.