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: 6/0-02-502/2026-12
Датум: 14. 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 6/0-02-502/2026-1, коју је 2. јула 2026. године поднело привредно друштво AJFH LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, преко пуномоћника, адвоката Слободана Кремењака, Македонска 30, Београд, дана 14. 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 AJFH LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE453279, над Привредним друштвом за трговину и услуге Аташе доо Београд (Савски венац), са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 20089938, и његовим зависним друштвом Компанијом Нови дом доо за производњу, спољну и унутрашњу трговину и инжењеринг Београд, са седиштем на адреси Бачванска 21, Београд, матични број 07023499, куповином удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, AJFH LTD, дана 7. 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 AJFH LTD, са седиштем на адреси Agapinoros&Arch. Makarios III, 2, IRIS Tower, Никозија, Кипар, матични број HE453279 (даље у тексту: AJFH или подносилац пријаве), поднело је 2. јула 2026. године, преко пуномоћника, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-502/2026-1. Допуне пријаве су поднете закључно са 14. септембра 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 друштво, са инвестицијама у секторима прехрамбене индустрије, фармацеутске, телекомуникација и некретнина. Једини власник је физичко чице, г-дин Андреј Јовановић, који, преко подносиоца пријаве, има и 73,5% удела у капиталу друштва Velatte Lux Co S.à r.l. са седиштем на адреси 17 Boulevard F.W. Raiffeisen, Луксембург, регистарски број B301515, чије је зависно друштво (са 100% удела) Velatte Bidco doo Beograd, са седиштем на адреси Андре Николића 1-3, Београд, матични број 22150286, регистрована претежна делатност: 6420 – Делатност холдинг компанија. Velatte Bidco doo Beograd има 100% акција у Akcionarskom društvu industrija mleka i mlečnih proizvoda IMLEK, Padinska Skela, са седиштем на адреси Индустријско насеље бб, Падинска Скела, матични број 07042701, регистрована претежна делатност: 1051 – Прерада млека и производња сирева, које има неколико зависних друштава са седиштем ван Србије.

Андреј Јовановић има 36,92% 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, Андреј Јовановић 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 адресиАутопут 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.

Поред тога, у тренутку подношења пријаве, остварује и заједничку контролу над друштвом MBAJ LTD, са седиштем на Кипру, и над његовим зависним друштвом PORPENTINA HOLDINGS LIMITED, Кипар.

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

Спровођењем концентрације подносилац пријаве стиче појединачну контолу над друштвом над којим већ остварује заједничку контролу и то над Привредним друштвом за трговину и услуге Аташе доо Београд (Савски венац), даље: Аташе или циљно друштво, и тиме над његовим зависним друштвом Компанија Нови дом доо за производњу, спољну и унутрашњу трговину и инжењеринг Београд (даље: Нови дом или циљно друштво). Регистрована претежна делатност циљног друштва Аташе је 4690 – Неспецијализована трговина на велико, а према наводима подносиоца пријаве, обавља функцију холдинг друштва и не обавља непосредну оперативну делатност, нема запослене, некретнине у власништву и не остварује промет. Регистрована претежна делатност друштва Нови дом је 6820 – Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

2. Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, достављен је Уговор о купопродаји удела закључен дана 22.06.2026. године између друштва PORPENTINA HOLDINGS LIMITED, са седиштем на Кипру, регистарски број HE 316610, као продавца с једне стране, и AJFH, као купца с друге стране (даље: Уговор), који се односи на купопродају целокупног капитала циљног друштва Аташе.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над друштвом Аташе и над његовим зависним друштвом Нови дом.

У пријави је наведено да је истовремено у току и трансакција којом друштво AJBM HOLDING LTD, са седиштем на Кипру, купује 50% акција овде подносиоца пријаве у кипарском друштву MBAJ LTD и његовог зависног друштва PORPENTINA HOLDINGS LIMITED, чиме физичко лице Бојан Миловановић стиче појединачну контролу над овим друштвима. Наведеним трансакцијама, Андреј Јовановић и Бојан Миловановић, практично врше поделу друштава која су заједнички контролисали. Ова трансакција је била 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 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. Ипак, полазећи од пословних активности циљних друштава, предлаже да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште издавања некретнина.

Нови дом поседује некретнине на територији Републике Србије и то на територији више општина и градова, које издаје у закуп трећим лицима, а које су, по својој намени канцеларијски простор, малопродајни простор и индустријски објекти. Подносилац пријаве је доставио податке о локацији, површини и намени некретнина Новог дома у претходно 2025. години, као и некретнина учесника повезаних са подносиоцем пријаве у смислу члана 5. Закона.

Полазећи од својстава, намене и цене предметног скупа роба/услуга, односно од делатности учесника у концентрацији а нарочито циљних друштава, за потребе предметног поступка, Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као: тржиште управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором; тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором и тржиште индустријских објеката (које укључује складишни и магацински простор).

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 инвестиционо имовину власника, односно закуподаваца тих непокретности, на основу којих они остварују приходе у облику продајне цене, односно закупнине комерцијалног простора који издају.

За потребе овог поступка, Комисија је дефинисала релевантна географска тржишта као територије општина и градова у Србији на којима се налазе некретнине циљног друштва намењене комерцијалној употреби, а у складу са чланом 6. став 3. Закона.

Стога је Комисија, за потребе оцене ефеката предметне концентрације, релевантна тржишта дефинисала на следећи начин:

1. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији града Зрењанина;
2. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији општине Ћуприја;
3. тржиште индустријских објеката (које укључује складишни и магацински простор) на територији општине Ћуприја;
4. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији општине Параћин;
5. тржиште управљања (издавања) и располагања индустријским објектима (које укључује складишни и магацински простор) на територији општине Параћин;
6. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији града Ужице;
7. тржиште индустријских објеката (које укључује складишни и магацински простор) на територији града Ужице;
8. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији града Ваљево;
9. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији града Краљево;
10. тржиште индустријских објеката (које укључује складишни и магацински простор) на територији града Краљево;
11. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији општине Смедеревска Паланка;
12. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији града Ниша;
13. тржиште управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором на територији града Крагујевца;
14. тржиште управљања (издавања) и располагања канцеларијским простором на територији града Београда;
15. тржиште управљања (издавања) и располагања малопродајним простором на територији града Београда, и
16. тржиште индустријских објеката (које укључује складишни и магацински простор) на територији града Београда.

5. Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију на релевантним тржиштима, 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. Циљно друштво Аташе није било присутно на утврђеним релевантним тржиштима, мимо свог зависног друштва Нови дом.

Нови дом има [...] m² у Београду и још [...] m² у Србији, које издаје у закуп трећим лицима. Осим преко друштва Нови дом над којим је остваривао заједничку контролу, подносилац пријаве је био присутан на утврђеном релевантном тржишту и преко друштва DEKA INŽENJERING DOO BEOGRAD, и има укупно [...] m² у Београду, над којим је такође остваривао заједничку контролу, што ће и даље наставити.

У пријави је наведено да је у Србији у 2025. години, било нешто више од 170 привредних друштава која су се бавила издавањем некретнина, која су приходовала више од милион евра на годишњем нивоу. Њихови укупни приходи у претходној години износе око 816 милиона евра, те ову вредност подносилац пријаве узима као укупну величину овог тржишту. Циљно друштво Нови дом је остварило приход од 3.960.786,00 евра, што чини око 0,49% тржишног удела.

Као највеће конкуренте, према овом критеријуму, подносилац пријаве наводи BDS PROPERTIES DOO са 9,96% удела, BW GALERIJA DOO са 5,31%, MPC PROPERTIES са 7,02%, BIG CEE са 6,45% и GRANDUM са 4,80% тржишног удела.

AJFH је, према доступним подацима из одговарајућих извештаја друштва Cushman&Wakefield CBS International, и то из Marketbeat Industrial H2 2025, доставио податке о агрегатној величини тржишта и процену тржишних удела учесника у концентрацији. У Србији је Нови дом имао 0,06% на тржишту складишног и логистичког простора (укупно [...] m²), а у Београду 0,08% (укупно [...] m²), на тржишту малопродајног простора у Србији (укупно [...] m²) је имао 0,89% тржишног удела, у Београду 1,46% (у односу на укупну површину [...] m²), на тржишту канцеларијског простора у Београду (укупно [...] m²) имао је 0,52% тржишног удела, док у Србији мимо Београда, није био присутан. Подаци за укупну површину канцеларијског простора у Србији нису познати и достављени те нису ни били укључени у процену тржишних удела.

Подносилац пријаве је навео да су тржишни удели циљног друштва Нови дом на наведеним тржиштима, осим за Град Београд, појединачно мањи од 1%.

Повезани учесници са подносиоцем пријаве остварили су тржишни удео само у Београду и то мањи од 1% (на тржишту канцеларијског простора 0,02%, на тржишту малопродајног простора 0,28%, а на тржишту простора за индустријске намене, тржишни удео је био 0,21%).

Имајући у виду податке које је доставио подносилац пријаве, тржишни удео подносиоца пријаве након спровођења предметне концентрације ће бити мањи од 1% на дефинисаним релевантним тржиштима, а у Београду (са уделима повезаних учесника) ће бити 0,54% на тржишту канцеларијског простора, 1,74% на тржишту малопродајног простора, и 0,29% на тржишту индустријских објеката.

Подносилац пријаве је навео да претходно наведене конкуренте сматра као највеће и по критеријуму површине која се издаје трећим лицима.

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.