



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-368/2015-7

Датум: 27. мај 2015. године

Београд

Председник Комисије за заштиту конкуренције на основу члана 37. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“ бр. 51/09 и 95/13, у даљем тексту: Закон), и члана 2. став 1. тачка б. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“ бр. 49/2011), одлучујући по пријави концентрације заведеној под бројем 6/0-02-368/2015-1 коју су 29. априла 2015. године у име подносилаца пријаве, заједнички поднели адвокат Наташа Завишин, из Београда, ул. Симића бр. 18, у име странке – привредног друштва Belgrade Waterfront Capital Investment LLC, основаног по законима Уједињених Арапских Емирата, [...] и државни правобранилац Сњежана Продановић, ул. Немањина 22-26, Београд, у име Републике Србије, овлашћена непосредном применом члана 11 Закона о правобранилаштву („Службени гласник РС“ бр. 55/2014), да у овом предмету заступа Републику Србију, дана 27. маја 2015. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје променом облика контроле над привредним друштвом Београд на води д.о.о. Београд, основаног по законима Републике Србије, са седиштем на адреси ул. Карађорђева бр. 48, Београд, Република Србија, регистровано под матичним бројем 21033391, која се из појединачне контроле над друштвом Београд на води д.о.о. Београд, коју је вршила Република Србија као његов претходно једини члан и власник са 100% удела у овом друштву, трансформише у заједничку контролу коју ће након спровођења концентрације, над друштвом Београд на води д.о.о. Београд, по основу поседовања 68% удела у овом друштву, вршити друштво Belgrade Waterfront Capital Investment LLC, основано по законима Уједињених Арапских Емирата, [...] и Република Србија која ће у структури укупних власничких удела друштва Београд на води д.о.о. Београд, учествовати са сувласништвом од 32%.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је у прописаном року извршена уплата износа од 25.000,00 (двадесетпетхиљада) ЕУР на девизни рачун Комисије за заштиту

¹ Акт садржи заштићене податке. Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите.

конкуренције отворен код Народне Банке Србије, што представља одговарајућу висину накнаде за издавање решења о одобравању концентрације у скраћеном поступку из чл. 2. став 1. тачка 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Пријаву концентрације која је у Комисији заведена под бројем 6/0-02-368/2015-1 заједнички су дана 29. априла 2015. године поднели привредно друштво Belgrade Waterfront Capital Investment LLC из Уједињених Арапских Емирата (у даљем тексту: BWCI, или Први подносилац пријаве) и Република Србија (у даљем тексту: РС, или Други подносилац пријаве). Пријава је достављена преко адвоката Наташе Завишин, из Београда као пуномоћника Првог подносиоца пријаве и Сњежане Продановић, државног правобраниоца, која у овој управној ствари, заступа Републику Србију, као Другог подносиоца пријаве. Комисија је након пријема достављених допунских поднесака утврдила да је пријава потпуна и јасна у свим својим деловима, те да су, у односу на ту чињеницу, као и околност да је благовремено и у целости извршена уплата прописане висине накнаде за издавање акта Комисије, испуњени сви услови за поступање и одлучивање Комисије у овом скраћеном управном поступку.

Од стране Првог подносиоца пријаве достављен је образложени захтев којим се тражи заштита одређених информација садржаних у пријави у вези са трансакцијом која је предмет пријаве, а које Влада Републике Србије није јавно објавила и који представљају пословну тајну. У односу на овакав захтев Председник Комисије одлучио је доношењем Закључка број 6/0-02-368/2015-3 од 7. маја 2015. године.

Први подносилац пријаве (BWCI) је друштво [...] са регистрованим седиштем у Абу Дабију [...].

У достављеној пријави је предложено да се као повезано друштво Другог подносиоца предметне пријаве, а то је Република Србија, посматра Грађевинска Дирекција Србије (у којој је Република Србија једини члан са 100% удела у овом друштву са ограниченом одговорношћу). Грађевинска Дирекција Србије је присутна и сматра се учесником на релевантном тржишту производа, о чему ће у наставку образложења бити више речи. Ово друштво са регистрованим седиштем у Београду основано је крајем 2001. године, у АПР-у је регистровано под матичним бројем 17354043. Као своју претежну делатност има „разраду грађевинских пројеката“ – шифра: 4110. Дирекција је у 2014. години остварила приход нешто већи од 5,5 милијарди динара (што је незнатно испод 46 милиона ЕУР).

У односу на све претходне наводе који се тичу финансијске снаге учесника ове концентрације, Комисија констатује да је подношењем предметне пријаве

поступљено на исправан начин, будући да је испуњен услов предвиђен чланом 61. став 1. тачка 1, Закона.

Циљно друштво у предметној концентрацији јесте домаће друштво Београд на води д.о.о., које је као једночлано друштво основано 24. јула 2014. године и регистровано под матичним бројем 21033391. Једини члан овог друштва са ограниченом одговорношћу јесте Република Србија са 100% удела. Претежна делатност циљног друштва јесу инжењерске делатности и техничко саветовање – шифра делатности: 7112.

Циљно друштво је основано за потребе развоја пројекта, везаног за развој и изградњу новог градског центра који се простире на обали реке Саве (површина Просторног плана). Овим пројектом обухваћене су стамбене и пословне зграде, као и читав низ објеката који служе јавној сврси (хотели, школе, здравствене установе, музеји, тржни центар и друге грађевине ове врсте намене). Комплекс ће садржати и паркове, тргове, шеталишта и друге површине и грађевине за јавну употребу. Детаљи пројекта утврђују се Просторним планом подручја посебне намене – Уређење дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за Пројекат (у даљем тексту: „Просторни план“), који је усвојила Влада Републике Србије, а исти је објављен у „Службеном гласнику РС“ бр. 7/15. Просторни план одређује области развоја, своју сврху и развојне капацитете у оквиру развоја подручја. Такође, просторним планом оријентационо је опредељена структура свих будућих објеката који ће на овој локацији бити изграђени. Планирана је изградња 6.128 станова са укупном површином стамбеног простора око 1.034.000 квадратних метара. У оквиру осталих површина планиране намене, преко 750.000 квадратних метара (простор такозване бруто грађевинске површине) намењено је коришћењу за обављање различитих делатности. Истовремено ће грађевински простор јавних служби, јавних објеката и комплекса обухватити око 67.000 квадратних метара. Малу површину ангажоваће комуналне делатности и инфраструктурни објекти (око 1.300 метара квадратних).

У циљу реализације пројекта циљно друштво ће преузимати активности које обухватају развој непокретности изградњом објеката, продају и издавање у закуп непокретности, развој пројеката у вези са непокретностима, повезивање финансијских, техничких и материјалних средстава у циљу реализације пројеката у вези са непокретностима, управљање пројектима изградње и управљање капацитетима непокретности. Интегрални текст уговора о заједничком улагању, који представља правни основ спровођења ове концентрације, уговорне стране закључиле су 26. априла 2015. године и исти је достављен Комисији у двојезичкој верзији (на енглеском језику и у форми овереног превода овог документа на српски језик). Уговором су ближе опредељени износи директних улагања стратешког партнера у циљно друштво, као и износи и облици додатног финансирања које ће стратешки партнер обезбедити за различите намене.

Сама концентрација која је пријављена Комисији, представља промену контроле над овим друштвом. Конкретно, из тренутне појединачне контроле коју

по основу статуса јединог члана друштва, сада врши Република Србија, облик контроле над друштвом Београд на води д.о.о., ће се трансформисати у заједничку контролу над овим друштвом, коју ће убудуће заједнички вршити његови чланови – овде подносиоци предметне пријаве.

Концентрација се спроводи путем докапитализације, односно повећања капитала циљног друштва и приступања иностраног партнера (BWCI) циљном друштву, у складу са уговором о заједничком улагању. BWCI ће у поступку повећања капитала циљног друштва стећи учешће од 68% удела у укупном капиталу овог друштва, и заједно са Републиком Србијом која ће бити други члан друштва са 32% удела у његовом капиталу [...].

У делу предметне пријаве који се односи на предлог дефиниције релевантног тржишта производа, подносиоци сматрају да у случају пријављене концентрације, полазећи од критеријума делатности циљног друштва чији су они оснивачи и власници, ово тржиште треба одредити као тржиште управљања и располагања непокретностима. Такође је предложено да се у оквиру горње генеричке дефиниције, према критеријуму намене употребе издвоје два ужа релевантна тржишта производа. Прво од њих јесте тржиште управљања и располагања стамбеним простором, док је као друго – уже релевантно тржиште, предложено тржиште управљања и располагања комерцијалним простором. Комисија је делимично прихватила претходно изнети предлог подносиоца пријаве и у оцени прихватљивости оваквог предлога, пошла од претходне праксе рада у упоредним предметима који су се односили на област непокретности, те је релевантно тржиште за потребе ове концентрације дефинисала као тржиште изградње, управљања и располагања непокретностима, састављено од два ужа релевантна тржишта производа и то тржишта управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором и тржишта изградње стамбеног простора. Комисија у складу са уобичајеном праксом Европске комисије, указује на могућност да дефиницију релевантног тржишта остави отвореном, јер се у тренутку закључења, односно спровођења трансакције неће десити суштинске промене на тржишту, односно неће доћи до раста заједничког учешћа учесника концентрације на релевантном тржишту, без обзира како је оно дефинисано. Због тога се може основано претпоставити да неће доћи ни до значајног нарушавања односно ограничавања конкуренције у тренутку спровођења концентрације.

У погледу предлога који се тиче дефинисања релевантног географског тржишта, подносилац сматра да ово тржиште треба дефинисати на локалном нивоу (територија конкретног града/општине). Давалац оваквог предлога позива се на ранију праксу рада Комисије у поступању у предметима спровођења концентрација, које су се односиле на исту делатност учесника, односно исто релевантно тржиште производа, као оно које је предложено и за потребе овог поступка. Комисија достављени предлог у погледу одређивања релевантног географског тржишта сматра исправним и прихватљивим, у складу са чим за потребе овог поступка као релевантно географско тржиште дефинише локално тржиште, односно територију града Београда.

Као главне учеснике на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором, подносиоци пријаве наводе GTC, MPC Properties, Grawe, Delta Real Estate. Као главне тржишне учеснике, активне на тржишту изградње стамбеног простора, подносиоци пријаве убрајају следеће инвеститоре: Арамонт (инвеститор комплекса „Дунавска тераса“), Мармил (инвеститор „Мармил ленд“ комплекса на Врачару), Дека инжењеринг (Блок 67А) и Неимар (Блок 67А).

У намери да утврди и могуће дугорочне последице ове концентрације, Комисија је користећи као извор података истраживачку студију CBRE о стању на тржишту некретнина у Републици Србији (*Serbia, Real Estate Today 2014/2015*), дошла до одређених података који се наводе у наставку текста, а којима је допуњен фонд информација које су Комисији достављене од стране подносилаца пријаве. Наиме, у 2014. години на територији града Београда као дефинисаном и анализираном релевантном географском тржишту, било је расположиво 964.000 квадратних метара, такозваног комерцијалног простора, односно пословног простора намењеног обављању различитих делатности. Структура овог податка обухвата тзв. *modern office* простор од 734.000 квадратних метара и тзв. *retail* простор 230.000 квадратних метара. Учесници на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором, према пресеку стања које се односи на 2014. годину, а за које постоје доступни подаци у горе наведеној студији су: GTC са капацитетом од 53.000 квадратних метара и тржишним уделом по том основу од 5,5%, Africa Israel 70.000 квадратних метара (7.3%), MPC Properties 20.000 квадратних метара (2.1%), Bluehouse Capital 30.000 квадратних метара (3,1%), SA Immo 45.000 квадратних метара (4.7%), Wiener Stadtische 16.000 квадратних метара (1.7%), Grawe Insurance 11.400 квадратних метара (1.2%). Према истом извору информација наводи се да је планирана изградња још 232.000 квадратних метара простора за ове намене у граду Београду на средњи рок (уобичајно се сматра да је то рок од пет до десет година).

Што се тиче података који се односе на учешће Грађевинске Дирекције Србије на тржишту управљања и изнајмљивања непокретностима, Комисија констатује да у јавно доступним подацима, укључујући и сајт овог друштва, постоје подаци о његовој активности у области изградње станова, о чему ће више речи бити у наставку овог образложења. Што се тиче активности ове Дирекције на територији града Београда у области непокретности комерцијалне намене, на самом сајту Дирекције дат је податак да таква активност постоји, али њен обим није ближе опредељен, односно квантификован. Наиме, доступан је податак о броју објеката овакве намене у Београду, укупно и по појединим градским пројектима, али не и о њиховој величини, односно квадратури. На основу свих сагледаних података који су били доступни и коришћени у овом поступку, Комисија је оценила да Грађевинска Дирекција Србије не поседује значајно тржишно учешће на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором у граду Београду.

Једини податак о трендовима раста тржишта управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором дат је у истраживачкој студији CBRE, коју је Комисија користила у предметној концентрацији, и односи се на кретање површине на тржишту модерног канцеларијског простора у Београду. Анализирајући наведене податке у периоду од 2007. до 2014. године, израчуната је просечна годишња стопа раста (CAGR) овог тржишта од 8%. Према расположивим подацима, канцеларијски простор представља 76% укупног тржишта управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором у граду Београду, о чему је претходно било речи. Израчунату стопу раста од 8% Комисија је користила и за оквирну процену раста укупног тржишта управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором за предстојећи период. На основу такве апроксимације, а уз претпоставку да ће претходно наведена стопа раста бити одржана у читавом предвиђеном периоду трајања предметног пројекта, односно до његове реализације, Комисија је, определила будућу величину тржишта управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором. На основу свих ових претпоставки, израчунато је да би укупни расположиви пословни простор, на тржишту управљања (издавања) и располагања модерним комерцијалним простором у граду Београду у моменту завршетка пројекта Београд на води, износио око 9,7 милиона квадратних метара. Када се овај податак коригује (увећа) за капацитет предметног пројекта у домену објеката комерцијалне намене, долази се до укупне површине оваквог наменског простора од око 10,4 милиона квадратних метара. Под претпоставком, да ће се израчуната стопа раста одржати у будућем периоду и да ће пројекат Београд на води бити завршен у предвиђеном временском оквиру, тржишно учешће циљног друштва на овом тржишту било би према процени Комисије до 10%.

Када је у питању тржиште изградње стамбеног простора, према последњим подацима Републичког завода за статистику у 2013. години, у Београдском региону изграђено је 7.596 стамбених јединица укупне површине око 484.000 квадратних метара. То опредељује просечну квадратуру стана од око 65 квадратних метара. За потребе утврђивања тенденције када се ради о изградњи стамбеног простора, Комисија је анализирала податке о броју изграђених станова у периоду од пет узастопних година (период 2009.-2013. година). Просечан годишњи број изграђених станова у овом периоду за Београдски регион износио је 6.788, при чему је у појединим годинама тог периода тај број био незнатно изнад, или испод наведеног просека, или приближан њему. То значи да је, узимајући у обзир просечну површину стамбене јединице од 65 квадратних метара, укупна површина свих станова изграђених у једној години у посматраном периоду и на посматраном подручју (територија града Београда) износила просечно годишње око 441.000 квадратних метара.

Према подацима које је обезбедила Комисија, а који се односе на активност Грађевинске Дирекције Србије у периоду од 1999. до 2014. године, проистиче да је ово друштво изградило на целој територији Републике Србије око 10.000 стамбених јединица укупне површине око милион метара квадратних. С обзиром да је дужина наведеног периода посматрања 15 година, утврђено је да је просечни

годишњи број изграђених станова од стране Дирекције у референтном периоду износио 667, укупне површине око 67.000 квадратних метара. Значајан део укупне активности Дирекције, када је о изградњи станова реч, односио се на град Београд. То потврђује податак да је у посматраном периоду, Дирекција у главном граду изградила око 5.600 стамбених јединица на четири градске локације (Војводе Степе, Др Иван Рибар, Блок 29 и Падина), чија је укупна површина око 560.000 квадратних метара. На основу утврђених чињеница које се односе на просечни годишњи обим изграђених стамбених јединица у граду Београду и учешћа Грађевинске дирекције у том броју, Комисија констатује да је просечни годишњи број изграђених станова (у Београду) од стране Грађевинске Дирекције Србије у посматраном периоду износио око 370 стамбених јединица, чија је површина износила око 37.000 квадратних метара. То даље упућује на закључак да је овај учесник на посматраном релевантном тржишту Београда, имао тржишни удео од приближно 8%. Овај показатељ је израчунат као количник претходно наведеног податка о активности Грађевинске Дирекције Србије у области станоградње у Београду и показатеља о просечном укупном броју изграђених стамбених јединица на годишњем нивоу на територији града Београда.

Разматрајући податке о планираној изградњи стамбеног простора у оквиру пројекта Београд на води, констатује се да ће завршетком читавог пројекта, тржишту бити „придодато“ 6.128 стамбених јединица, укупне површине 1.034.000 квадратних метара. Ови подаци су јавно доступни и исти су објављени у „Службеном гласнику Републике Србије“ број 7/2015, као саставни део Уредбе о отврђивању Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (табеларни биланс површина са упоредним приказом постојећих и планираних капацитета). С обзиром да је предвиђени период реализације пројекта 30 година, то значи да ће се просечно годишње градити око 200 станова укупне површине око 34.000 квадратних метара. Под претпоставком да у предстојећем периоду буде остварена динамика изградње стамбеног простора слична тренутној, то би значило да би са просечним годишњим бројем новоизграђених станова по основу спровођења предметног пројекта, удео циљног друштва на релевантном тржишту изградње стамбеног простора у Београду износио око 7% (применом критеријума површине изграђеног стамбеног простора). Коначно, Комисија закључује да би на овом релевантном тржишту заједнички тржишни удео циљног друштва у предметној концентрацији и Грађевинске Дирекције Србије износио до 15%.

При анализирању предметне концентрације и пратећих докумената који су достављени уз пријаву, Комисија је констатовала да је Уговор о заједничком улагању између страна потписница, закључен у складу са Законом. При оваквом ставу Комисија је ценила чињеницу да исти (Уговор) проистиче из Споразума о сарадњи између Владе Републике Србије и Владе Уједињених Арапских Емирата потписаног 17. фебруара 2013. године, као и да је овај споразум потврђен Законом. У члану 6. Споразума се наводи да споразуми, уговори, програми и пројекти закључени у складу са овим споразумом, не подлежу јавним набавкама, јавним тендерима, јавним надметањима или другом поступку предвиђеном националним

законодавством Републике Србије. На основу такве одредбе, Комисија достављени Уговор о заједничком улагању квалификује као валидан акт о концентрацији, односно прихватљив правни основ њеног спровођења.

У погледу мотива који су определили приступање спровођењу ове пословне трансакције, свака од уговорних страна има специфичне разлоге за учествовање у заједничком друштву чији су чланови саме уговорне стране. Инострани партнер истиче да читаву југоисточну Европу, а пре свега српско развојно тржиште, сматра атрактивним географским регионом за инвеститоре. Разлог за то је процена великог потенцијала овог дела Европе за развој пословних активности у сектору изградње непокретности. Према оцени стратешког партнера из иностранства – учесника у овој пословној трансакцији, Београд у оквиру југоисточне Европе има добар и атрактиван стратешки положај. Такав процењени положај, читав регион чини инвестиционо и финансијски привлачнијим, чак и у односу на друга развијенија тржишта како централне, тако и западне Европе. Сам стратешки положај српске престонице са блиским саобраћајним везама са другим великим европским градовима, у потпуности је у складу са плановима BWCI који се односе на проширење његовог пословања на глобалном нивоу.

Од стране подносилаца, у сумару предметне пријаве, указано је и на потенцијалне и могуће погодности реализовања ове концентрације, са становишта економског напретка и добробити друштва, као и интереса потрошача и користи за њих, што заправо представља садржај члана 1 Закона, а што је Комисија такође ценила приликом доношења своје одлуке. Прогнозирани ефекти и реално очекиване користи спровођења предметне трансакције и реализовања Пројекта Београд на води, огледају се и садржани су у даље наведеним позитивним предвиђањима, на која указују подносиоци ове пријаве као што су:

- пројекат неће бити усмерен и ограничен искључиво на изградњу објеката за пословне и стамбене сврхе, већ ће довести до повећања обима и структуре понуде укупног садржаја који ће бити на располагању потрошачима, укључујући и тржни центар, спортске објекте, образовне установе, просторе за разоноду, велике зелене површине, угоститељске објекте на обали реке итд.;
- реално је очекивање да овакав комплекс утиче на привлачење нових светских брендова, на који начин ће доћи до повећања како квалитета, тако и асортимана укупне понуде производа различите структуре на тржишту Републике Србије;
- будући да ће према главном плану, читав комплекс обухватати стамбене и пословне јединице највишег нивоа квалитета и комфора, та околност ће утицати и на повећање понуде ове врсте и структуре производа на тржишту;

- неизграђена и тренутно садржински неатрактивна зона главног града, на основу реализовања овог пројекта, биће трансформисана у престижна и модерна грађевинска и архитектонска решења;
- Београд парк - као део целовитог пројекта, представљаће једну од главних и највећих уређених и заштићених зелених површина у граду.

На основу свих коришћених и доступних података и информација које су Комисији доставили подносиоци пријаве, као и на основу других јавно доступних података прикупљених током овог поступка, и укупно утврђеног чињенично стања у предметном управном поступку, оцењено је да се у конкретном случају ради о дозвољеној концентрацији у смислу члана 19 Закона. Комисија је овакав став и оцену темељила на утврђеним чињеницама и изведеним квантификацијама које се односе на актуелно и пројектовано тржишно учешће релевантних учесника на дефинисаним релевантним тржиштима. Конкретно, тржишни удели које ће учесници ове концентрације, односно циљно друштво над којим они успостављају заједничку контролу, остварити на дефинисаном релевантном/релевантним тржиштима, према оцени Комисије не стварају никакву забринутост у погледу ефеката спровођења ове концентрације, будући да настанак ове концентрације не доводи до ограничавања, нарушавања или спречавања конкуренције на дефинисаним релевантним тржиштима, због чега је одлучено као у диспозитиву. Током спроведеног поступка, Комисија није утврдила постојање разлога који би определили њену другачију одлуку у овом поступку. Закључено је да су анализирана релевантна тржишта, заправо тржишта прилично уситњене структуре и да је на истима активан већи број учесника појединачно мале тржишне снаге, што потврђују претходне констатације и подаци наведени у овом образложењу.

Одлука у ставу другом, донета је применом чл. 65. ст 5. и чл. 80. Закона, као и чл. 2. ст. 1. тач. 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 Комисији.

Поука о правном леку:

Ово решење је коначно у управном поступку. Против овог решења може се поднети тужба Управном суду у року од 30 дана од дана достављања решења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Доц. др Милоје Обрадовић