



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Број: 6/0-02-435/2016-6
Датум: 23. јун 2016. године
Београд

Члан савета Комисије за заштиту конкуренције, по овлашћењу Председника Комисије за заштиту конкуренције број 1/0-06-474/2016-1, од 14. јуна 2016. године, на основу члана 37. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13), члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“, бр. 33/97, 31/01 и „Службени гласник РС“, бр. 30/10) 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 6/0-02-435/2016-1, коју је 27. маја 2015. године поднело привредно друштво „AFI Mixed-Use Projects“ В.В., са седиштем на адреси Herengracht 456, 1017 СА Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Драгана Гајина, из адвокатске канцеларије „Карановић и Николић“, Ресавска 23, Београд, дана 23. јуна 2016. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем контроле од стране друштва „AFI Mixed-Use Projects“ В.В., са седиштем на адреси Herengracht 456, 1017 СА Амстердам, Холандија, матични број 66001854, над друштвом „Orchid Group“ д.о.о., са седиштем на адреси Лазаревачка 1, Београд, матични број 20220392, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, у предвиђеном року, уплатио износ од 25.000,00 (двадесетпет хиљада) евра на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне банке Србије, с позивом на број 6/0-02-435/2015-1, који одговара прописаној висини таксе за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво „AFI Mixed-Use Projects“ В.В., са седиштем на адреси Herengracht 456, 1017 СА Амстердам, Холандија, матични број 66001854 (даље у тексту: подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 27. маја 2016. године, преко пуномоћника, адвоката Драгана Гајина, из адвокатске канцеларије „Карановић и Николић“, Ресавска 23, Београд, пријаву концентрације бр. 6/0-02-435/2015-1. Подносилац пријаве је 21. јуна 2016. године доставо Комисији допуну пријаве, број 6/0-02-435/2016-5.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са Уредбом о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 5/16), чиме су испуњени услови за поступање Комисије у поступку испитивања пријављене концентрације. Саставни део пријаве концентрације чини и 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 (даље у тексту: Закон), подносилац пријаве је поднео Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Садржину захтева представља спецификација података и информација чија се заштита тражи, као и образложење разлога за постављање таквог захтева. Комисија је делимично усвојила поднети захтев и 22. јуна 2016. године донела Закључак о заштити података бр. 6/0-02-435/2016-5.

Подносилац пријаве, привредно друштво „AFI Mixed-Use Projects“ В.В., са седиштем у Амстердаму, Холандија, послује у оквиру међународне холдинг и инвестиционе групације „Africa Israel Investments Ltd.“ („AFI Group“), као њено зависно друштво. Група „AFI“ је активна на тржишту некретнина, грађевинарства и инфраструктуре, туризма и забаве у више земаља, укључујући Израел, САД, државе из Заједнице Независних Држава и поједине европске земље. У Републици Србији, група „AFI“ послује преко својих повезаних друштава:

- 1) друштво „AIRPORT CITY“, са седиштем на адреси Омладинских бригада 88-90, Нови Београд, матични број 17407805, првенствено се бави развојем пројеката у области некретнина. Ово друштво управља пословним парком „Airport City“ у улици Омладинских бригада на Новом Београду. Парк „Airport City“ представља први бизнис парк у Србији, који закупцима нуди концепт „град у граду“;
- 2) друштво „AIRPORT CITY PROPERTY MANAGEMENT“, са седиштем на адреси Омладинских бригада 88-90, Нови Београд, матични број 20193158, бави се управљањем некретнина и њиховим одржавањем за накнаду;
- 3) друштво „Direct Capital S“, са седиштем на адреси Далматинска 34, Београд, матични број 20178710, превасходно је усмерено на развој и власништво над пројектима из области некретнина мешовите намене на подручју Београда;
- 4) друштво „Intrastar Management“, са седиштем на адреси Омладинских бригада 88-90, Нови Београд, матични број 21177741, бави се управљањем некретнинама уз накнаду.

Реализацијом пријављене концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над друштвом „Orchid Group“, са седиштем на адреси Лазаревачка 1, Београд, чији тренутни власник је друштво „Plaza Centers (Ventures)“ В.В., са седиштем на адреси Prins Hendrikade 28 S, 1012 AC Амстердам, Холандија, регистарски број 34201715. Друштво „Orchid Group“ обавља консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем и власник је некретнина које се налазе у улици Кнеза Милоша бр. 90-92, у Београду (простор око зграде бившег Савезног МУП), чија површина износи око 10.000 м². На овој локацији, планиран је развој и изградња комплекса мешовите намене, који би служио за комерцијалну и стамбену употребу.

На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије у 2015. години, Комисија је утврдила да су учесници у концентрацији имали обавезу да пријаве концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији у 2015. години виши од 1,3 милијарде евра, што је вишеструко већи износ од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Комисија је утврдила да је

пријава концентрације благовремена, јер је поднета у складу са чланом 63. став 1. Закона.

Правни основ за концентрацију јесте Уговор о трансакцији, [...].¹ Овим уговором је предвиђено да подносилац пријаве стекне 100% удела у циљном друштву, након чега ће подносилац пријаве вршити индивидуалну контролу над друштвом „Orchid Group“.

Комисија је утврдила релевантно тржиште у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, бр. 89/2009). Полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, као релевантно тржиште одређено је тржиште некретнина, у оквиру којег су издвојена два ужа релевантна тржишта производа:

- тржиште некретнина за комерцијалну употребу;
- тржиште некретнина за стамбену употребу.

Комисија је на тај начин прихватила дефиницију коју је предложио подносилац пријаве, којом је релевантно тржиште производа одредио као тржиште управљања и располагања некретнинама, уз могућу даљу поделу овог тржишта, у зависности од тога да ли се ради о комерцијалном или стамбеном простору. 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 додатна подела овог тржишта није потребна.

У складу са досадашњом праксом у Републици Србији и Европској унији, приликом одређивања релевантног тржишта производа, Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени, а према којој се некретнине деле на непокретности намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и непокретности намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.).

Комисија оцењује да се наведене непокретности разликују и да се не могу сматрати заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене, јер се разликују њихова намена и чиниоци који одређују однос понуде и тражње на тржишту некретнина, а што условљава поделу тржишта некретнина на тржиште некретнина за комерцијалну употребу и тржиште некретнина за стамбену употребу (нпр. финансијски чиниоци, цена некретнина, методологија процене вредности некретнине, локација, квалитет градње, физичке карактеристике и површина некретнина, пратећа инфраструктура, рок трајања закупа, корисници некретнина, куповна моћ становништва, стамбена политика, 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 продају, односно издају. Такве непокретности се не могу посматрати као производи намењени потрошњи (становању), будући да их користе учесници на тржишту, односно правна лица, која тај простор користе за обављање своје делатности, а не физичка лица за становање. Због тога је Комисија и дефинисала релевантно тржиште производа као два наведена ужа релевантна тржишта производа која се међусобно разликују.

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

Релевантно географско тржиште одређено је као тржиште Републике Србије, али је у оквиру овог тржишта издвојено тржиште које обухвата територију Београда, као уже релевантно географско тржиште. Тиме је уважен предлог подносиоца пријаве, који сматра да се релевантно тржиште производа може одредити као локално, што би у конкретном случају било тржиште Београда.

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које јој је доставио подносилац пријаве, закључила да концентрација неће утицати на промену тржишне структуре и на конкуренцију у Републици Србији, јер друштво „Orchid Group“ није активно на релевантном тржишту и на њему не остварује приходе, односно нема тржишни удео.

Према подацима које је доставио подносилац пријаве, истраживања тржишта некретнина у Србији показују да укупна површина комерцијалног простора у Београду износи око 983.000 м², док је, према подацима Републичког завода за статистику које је доставио подносилац пријаве, у 2011. години, у Београду било 734.909 стамбених јединица укупне површине 48.620.227 м². Друштво „AFI Mixed-Use Projects“ послује на тржишту некретнина за комерцијалну употребу преко друштва „Airport City“, чије учешће на овом ужем тржишту је, према проценама подносиоца пријаве, око 8,85%. На тржишту некретнина за стамбену употребу, друштво „AFI Mixed-Use Projects“ послује преко друштва „Direct Capital S“, чије учешће на овом тржишту је око 6%. С обзиром на то се ефекти концентрације анализирају и на тржишту Републике Србије, Комисија налази да су процењени тржишни удели подносиоца пријаве на тако дефинисаном релевантном тржишту које обухвата територију целе Србије, још мањи од његових удела на тржишту Београда, о чему за потребе овог поступка нису изведене конкретне квантификације. Најважнијим конкурентима подносиоца пријаве, према његовим наводима, сматрају се друштва „GTC“, „MPC Properties“, „Bluehouse Capital“, „SA Immo“, „Wiener Stadtische“ и „Grawe Insurance“, при чему подносилац пријаве није могао да достави прецизне податке о тржишним уделитема наведених конкурената, сматрајући истовремено да у конкретном случају није нужно прецизно утврдити тржишне уделе учесника на тржишту, јер не постоји преклапање учесника у концентрацији, а њено спровођење може само да доведе до јачања конкуренције на релевантном тржишту.

Циљно друштво тренутно није активно на релевантном тржишту и не остварује скоро никакве приходе: [...]. Стицањем 100% удела у циљном друштву, подносилац пријаве ће стећи и део тржишног удела друштва „Plaza Centers (Ventures)“ на релевантном тржишту (које је тренутни власник циљног друштва), али се тиме неће променити структура тржишта, будући да друштво „Orchid Group“ није активно на релевантном тржишту. Зато ће и број учесника на релевантном тржишту и њихови удели, као и тржишна структура, остати непромењени.

У складу са наведеним, Комисија је утврдила да је концентрација дозвољена у смислу члана 19. Закона и да неће значајно ограничити, нарушити или спречити конкуренцију на тржишту Републике Србије или његовом делу, због чега је одлучено као у ставу I диспозитива.

Одлука у ставу II донета је применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка 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

Упутство о правном средству:

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.

П.О. ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ

Марко Обрадовић, члан Савета Комисије