



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-646/2016-4  
Датум: 30. септембар 2016. године  
Београд

Председник Комисије за заштиту конкуренције, 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 6/0-02-646/2016-1, коју је дана 06. септембра 2016. године поднело привредно друштво GTC RH B.V., са регистрованим седиштем на адреси Diakenhuisweg 11, 2033 AP Haarlem, Холандија, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин из Београда, ул. Симица бр. 18, дана 30. септембра 2016. године, доноси следеће

## **РЕШЕЊЕ**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем контроле од стране друштва GTC RH B.V., са регистрованим седиштем на адреси Diakenhuisweg 11, 2033 AP Haarlem, Холандија, матични број 34191622, над друштвом Glamp d.o.o. Београд, са регистрованим седиштем на адреси Хаци Милентијева 21, 11000 Београд, Србија, матични број 20098732, куповином 100% удела.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве уплатио 25.000,00 (двадесетпетхиљада) ЕУР на девизни рачун Комисије за заштиту конкуренције отворен код Народне банке Србије, што представља прописан износ таксе за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### ***Образложење***

Привредно друштво GTC RH B.V., са регистрованим седиштем на адреси Diakenhuisweg 11, 2033 AP Haarlem, Холандија, (даље у тексту: подносилац пријаве или GTC), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), 06. септембра 2016. године, преко пуномоћника адвоката Наташе Завишин из Београда, ул. Симица бр. 18, пријаву концентрације број 6/0-02-646/2016-1.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са чланом 3. Уредбе 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 усвојила поднети захтев и донела Закључак о заштити података бр. 6/0-02-646/2016-3.

## **1. Учесници у концентрацији**

Подносилац пријаве, GTC, је друштво основано у Холандији у правној форми друштва са ограниченом одговорношћу, регистровано у Привредном регистру Привредне коморе Холандије под бројем 34191622, 12. јуна 2003. године. Делатност за коју је ово друштво регистровано у наведеном регистру, означена је као „финансијски холдинг“. Једини члан овог друштва је друштво Globe Trade Centre S. A. (даље у тексту: GTC S.A.), са регистрованим седиштем на адреси 17 Stycznia 45A, 02-146 Варшава, Пољска.

Подносилац пријаве присутан је у Републици Србији преко својих шест зависних друштава:

- Demo Invest д.о.о. Нови Београд (даље у тексту: Demo Invest), са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 9Ж, Београд, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 20119349, шифра делатности 4110 – разрада грађевинских пројеката;
- GTC Business Park д.о.о. Београд (даље у тексту: GTC Business Park), са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 9Ж, Београд, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 17566652, шифра делатности 4110 – разрада грађевинских пројеката;
- GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina д.о.о. Београд (даље у тексту: GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina), са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 9Ж, Београд, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 17373153, шифра делатности 4110 – разрада грађевинских пројеката;
- Atlas Centar д.о.о. Београд (даље у тексту: Atlas Centar), са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 9Ж, Београд, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 20135891, шифра делатности 4110 – разрада грађевинских пројеката;
- C&R Ventures д.о.о. Београд (даље у тексту: C&R Ventures), са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 9Ж, Београд, регистровано у

Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 17571362, шифра делатности 6832 – управљање некретнинама за накнаду;

- Commercial Developments д.о.о. Београд (даље у тексту: Commercial Developments) са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 9Ж, Београд, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 20101989, шифра делатности 4110 – разрада грађевинских пројеката.

Група друштава којој припада подносилац је, осим у Србији, присутна у земљама региона, као што су Мађарска, Пољска, Република Чешка, Румунија, Хрватска, Бугарска, Словачка, Русија и Украјина. Претежна делатност ове групе је изградња, развој и располагање непокретностима које су намењене [...] <sup>1</sup> употреби. Претежна делатност зависних друштава подносиоца у Републици Србији (даље у тексту: Српска зависна друштва) је развој [...] некретнина, и то [...]. На тржишту Републике Србије су тренутно активна [...] друштва: Demo Invest, GTC Business Park, GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina и Atlas Centar. Друштво C&R Ventures се бави пружањем услуга везаних за непокретности [...], а друштво Commercial Developments [...].

Модел пословања који подносилац пријаве примењује, подразумева [...].

Циљно друштво у предметној пословној трансакцији јесте домаће друштво Glamp d.o.o. Београд (даље у тексту: Glamp d.o.o. или циљно друштво), са регистрованим седиштем у Београду, на адреси Хаџи Милентијева 21, регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије под матичним бројем 20098732 и шифром делатности 4690 – неспецијализована трговина на велико. Циљно друштво је 100% у власништву друштва Mythinia Investments Limited (даље у тексту: Mythinia Investments), привредног друштва основаног на Кипру, са пословним седиштем у улици Chrysanthou Mylona бр.3, 3030 Лимасол, матични број HE 338146. Циљно друштво је друштво за посебне намене, основано искључиво за сврху држања закупа земљишне парцеле 2872/5, катастарска општина Нови Београд.

## **2. Опис концентрације и акт о концентрацији**

Предметна концентрација се односи на стицање од стране друштва GTC 100% удела у друштву Glamp d.o.o. Као акт о концентрацији, подносилац пријаве је доставио Комисији, у интегралном тексту и овереном преводу на српски језик Меморандум о разумевању, потписан [...] године. Потписивањем Меморандума о разумевању, подносилац пријаве и Mythinia Investments су изразили озбиљну намеру за закључење коначног уговора [...] Подносилац пријаве намерава да преко циљног друштва [...] Процена подносиоца је да ће пројекат бити реализован у периоду од [...].

## **3. Испуњеност услова за подношење пријаве**

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2. Закона.

---

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

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 је подносилац пријаве имао обавезу да пријави концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији у 2015. години већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Конкретно, GTC S.A., као матично друштво подносиоца пријаве на светском нивоу остварује приход преко 100 милиона ЕУР, а у Републици Србији преко 14 милиона ЕУР. Циљно друштво не остварује приход изван Републике Србије и укупан приход циљног друштва у 2015. години је износио нешто више од 146 хиљада ЕУР.

Пријава је поднета у складу са чл. 63. ст. 2. Закона, и у складу са чл. 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, бр. 05/2016).

#### **4. Релевантно тржиште**

За потребе дефинисања релевантног тржишта производа у предметном поступку, Комисија је пошла од циља пријављене концентрације који се састоји у [...] кроз циљно друштво. Подносилац пријаве је на тржишту Србије присутан индиректно, преко својих Српских зависних друштава чија је претежна делатност развој [...] некретнина, и то [...]. Циљно друштво током 2015. године није било активно и тренутно не обавља пословне делатности у Републици Србији.

Као што је претходно наведено, развој предметног пројекта подразумева [...]

Полазећи од изнетих карактеристика пројекта који подносилац пријаве намерава да реализује кроз циљно друштво, Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште изградње, управљања, изнајмљивања и располагања непокретностима, у оквиру чега се у односу на намену непокретности дефинишу два ужа релевантна тржишта производа. Прво од њих је тржиште управљања (издавања) и располагања комерцијалним простором. Друго уже релевантно тржиште производа јесте тржиште изградње и располагања стамбеним простором. Имајући у виду да је подносилац пријаве до сада претежно био присутан на тржишту некретнина за комерцијалну употребу и то у оквиру изградње, развоја и располагања канцеларијским простором, Комисија је из тог разлога релевантно тржиште производа тако и дефинисала. Комисија сматра да за потребе овог поступка није потребна још ужа дефиниција релевантног тржишта које обихвата канцеларијски простор, малопродајни простор и индустријске објекте. Ово из разлога што су Српска зависна друштва подносиоца пријаве активна на овом тржишту [...].

Када је реч о некретнинама као релевантном производу, територијална димензија овог тржишта, независно од тога којој намени коришћења ће одређене некретнине служити, сходно претходној пракси рада Комисије, третира се локално. У конкретном случају и полазећи од чињенице да се пројекат спроводи на територији града Београда и да ће се пословање подносиоца пријаве и циљног друштва у оквиру пројекта спроводити искључиво у граду Београду, релевантно географско тржиште је одређено као територија града Београда. Комисија указује да је и у већем броју својих одлука из претходног периода, које су се односиле на област некретнина, истицана специфичност овог тржишта у граду Београду. Та посебност тржишта некретнина када је о Београду реч, проистиче из чињенице да се ради о административном и

привредном центру државе у коме је цена (било продаје или издавања) некретнина већа у односи на друге градове у Србији. Разлог томе су виши трошкови изградње (цена земљишта, накнаде за градско грађевинско земљиште, трошкови добијања дозвола, административне таксе), као и већа тражња за непокретностима на подручју Београда.

## 5. Оцена ефеката концентрације

Приликом оцене ефеката спровођења пријављене концентрације 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. Комисија је посебно анализирила положај учесника у концентрацији на тржишту некретнина намењених [...] употреби, што подразумева изградњу [...], јер је циљ пријављене концентрације развој управо таквог објекта кроз циљно друштво. У питању је пројекат чијом би реализацијом, у свом укупном планираном капацитету, подносилац пријаве на претходно дефинисаном релевантном тржишту достигао тржишни удео који Комисија не сматра забрињавајућим. Такав закључак проистиче из резултата до кога се долази на основу стављања у однос показатеља који репрезентују садржај предметног пројекта и доступних показатеља који су коришћени у поднетој пријави, а односе се на приказ стања на тржишту непокретности (по њиховој намени коришћења у граду Београду у 2015. години, где је као извор података коришћен СВРЕ извештај за последњи квартал 2015. године). Према подацима претходно наведеног извора, на тржишту Београда у 2015. години било је расположиво нешто изнад 1 милион квадратних метара комерцијалног простора за издавање (у оквиру чега око 761 хиљада квадратних метара канцеларијског и 255 хиљада квадратних метара малопродајног простора). Током 2015. године, изграђено је укупно 23 хиљаде квадратних метара новог канцеларијског простора и око 28 хиљада квадратних метара малопродајног простора. Процењује се да је учешће подносиоца пријаве на дефинисаном релевантном тржишту на територији града Београда око 8,2% укупне понуде канцеларијског простора за издавање. Сва зависна друштва подносиоца у Републици Србији заједно учествују на овом тржишту са понудом од укупно 64.430 м<sup>2</sup>, лоцираних у оквиру четири пословна комплекса: GTC House, GTC FortyOne, GTC Square и 19 Avenue. Најважнијим конкурентима подносиоца на релевантном тржишту сматрају се AFI Еуро са тржишним учешћем од 9,9% и СА ИММО са тржишним учешћем од 5%.

Комисија је, приликом оцене ефеката концентрације, закључила да не постоји преклапање између учесника у концентрацији, односно на релевантном тржишту, јер циљно друштво није активно на релевантном тржишту и на том тржишту не остварује приходе, односно нема тржишни удео. 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.

**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

Др Милоје Обрадовић