



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

Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**
Број: 6/0-03-80/2017-4
Веза: 6/0-03-191/2016
Датум: 27. јануар 2017. године
Београд

Савет Комисије за заштиту конкуренције, на основу члана 22. став 2. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, бр. 51/09 и 95/2013), члана 121. став 4. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“, бр. 33/97, 31/01 и „Службени гласник РС“, број 30/10), одлучујући у поступку 6/0-03-80/2017 (веза: 6/0-03-191/2016), ради испитивања концентрације друштва „Banca Intesa“, са седиштем на адреси Милентија Поповића 76, Нови Београд, које заступа Драгиња Ђурић, председник извршног одбора, покренутом по службеној дужности, на 94. седници, одржаној дана 27. јануара 2017. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

ОБУСТАВЉА СЕ поступак испитивања концентрације покренут по службеној дужности Закључком број 6/0-03-191/2016-1 од 12. фебруара 2016. године, ради испитивања дозвољености концентрације која није одобрена у складу са Законом о заштити конкуренције, а која је, према основаној претпоставци, настала стицањем контроле од стране друштва „Banca Intesa“, са седиштем на адреси Милентија Поповића 76, Нови Београд, матични број 07759231, над деловима других учесника на тржишту, куповином делова имовине следећих друштава: „Delta Holding“, са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Нови Београд, матични број 17156730; „Generali Osiguranje Srbija“, са седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Нови Београд, матични број 17198319; „Generali Reosiguranje Srbija“, са седиштем на адреси Владимира Поповића 8, Нови Београд, матични број 17308513; и „Delta Sport“, са седиштем на адреси Аутопут за Загреб 35, Нови Београд, матични број 06890121.

Образложење

1. Покретање поступка

Комисија за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија) је закључком председника Комисије број 6/0-03-191/2016-1, од 12. фебруара 2016. године, по службеној дужности покренула поступак испитивања концентрације, која није одобрена у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон), а која је, према основаној претпоставци, настала стицањем контроле од стране друштва „Banca Intesa“ (даље у тексту: странка у

поступку или друштво „Banca Intesa“), над деловима других учесника на тржишту, куповином делова имовине друштва „Delta Holding“, „Generali Osiguranje Srbija“ (даље у тексту: „Generali Osiguranje“), „Generali Reosiguranje Srbija“ (даље у тексту: „Generali Reosiguranje“), и „Delta Sport“.

На основу јавно доступних информација, преузетих, између осталог, преко званичне интернет презентације друштва „Banca Intesa“, приступом од 8. фебруара 2016. године, и из саопштења за јавност овог друштва од 27. новембра 2015. године, Комисија је дошла до сазнања, да је друштво „Banca Intesa“ купило делове имовине друштва „Delta Holding“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“ и „Delta Sport“, које чини пословни простор који се налази у два пословним зградама на адресама Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в.

С обзиром на то да је Комисија, полазећи од досадашње праксе, у конкретном случају оценила да предметна трансакција може да представља концентрацију у смислу одредбе члана 17. Закона, а да трансакција није пријављена Комисији у складу са одредбама чл. 61. и 63. Закона, нити је одобрена у смислу члана 65. став 3. Закона, покренут је поступак испитивања концентрације по службеној дужности, у складу са чланом 62. Закона. Применом одредби члана 62. Закона, Комисија може, по сазнању за спроведену концентрацију, спровести испитивање концентрације ако утврди да заједнички тржишни удео учесника у концентрацији на тржишту Републике Србије износи најмање 40%, односно ако основано претпостави да концентрација не испуњава услове дозвољености из члана 19. Закона, као и у случају друге концентрације која није одобрена у складу са Законом.

Комисија је увидом у јавно доступне податке, утврдила да је групација „Intesa-Sanpaolo“, у чијем саставу послује друштво „Banca Intesa“, у обрачунској години која претходи години потписивања уговора о куповини имовине (2014. година), као правног основа предметне трансакције, остварила на светском тржишту и на тржишту Републике Србије, вишеструко веће приходе од износа предвиђених чланом 61. Закона, као услова за постојање обавезе пријаве концентрације.

Законом је, у члану 17. став 1. тачка 2), прописано да концентрација учесника на тржишту настаје у случају стицања од стране једног или више учесника на тржишту, непосредне или посредне контроле у смислу члана 5. став 2. Закона над другим учесником на тржишту или више учесника на тржишту, или делом, односно деловима других учесника на тржишту, који могу представљати самосталну пословну целину. У смислу члана 5. став 2. тачка 2) Закона, контрола над учесником на тржишту представља могућност одлучујућег утицаја на вођење послова другог или других учесника на тржишту, а нарочито на основу својине или других имовинских права на имовини или делу имовине другог учесника на тржишту.

Поступање Комисије у случајевима испитивања концентрације која настаје куповином имовине другог учесника на тржишту ближе је одређено Мишљењем Комисије, објављеном у Годишњем извештају о раду Комисије за заштиту конкуренције за 2011. годину и доступном на сајту Комисије, а које је Комисија имала у виду приликом покретања овог поступка. Према овом мишљењу, „ако конкретна имовина чини посебну техничко-технолошку целину, способну да производи конкретни нови производ, или пружа унапред познату услугу и тако ствара нову тржишну вредност и уколико је конкретна имовинска целина потенцијално одвојив део укупне имовине стечајног дужника – који ће самостално генерисати приход, онда куповина, односно стицање контроле над таквом имовинском целином стечајног дужника представља концентрацију у смислу Закона. Критеријум за утврђивање

постојања обавезе пријаве концентрације, када је реч о продаји имовинске целине стечајног дужника, није количина такве имовине, већ друга својства исте, а пре свега она која „гарантују“ да ће имовинска целина коју контролише нови власник моћи да самостално тржишно опстане у производно-пословном смислу, као и да остварује сопствени приход“.¹ Према пракси ЕУ, стицање имовине сматра се концентрацијом ако она представља пословну целину са тржишним учешћем којој се јасно може приписати приход.²

Како би правилно и потпуно утврдила чињенично стање, јер је, према основаној претпоставци, имала сазнања да је куповином предметне имовине настала концентрација, за потребе испитивања могуће концентрације у овом поступку, Комисија је извршила и упоредно-правно истраживање о томе под којим условима се стицање некретнина, односно имовине, сматра концентрацијом у упоредном праву. Комисија је нарочито анализирала прописе ЕУ и појединих земаља чланица Организације за економску сарадњу и развој (ОЕЦД), од којих су неке истовремено и чланице ЕУ, као и бројне примере из (судске) праксе ових земаља и ЕУ. Истраживањем је био обухваћен рад судова и националних тела за заштиту конкуренције у више од двадесет земаља, рад Европске комисије, односно право ЕУ, али и ставови изнети у оквиру Међународне мреже за конкуренцију (International Competition Network – ICN).

Спроведена анализа је показала под којим условима се, према тумачењу Комисије, стицање некретнина у упоредној пракси може сматрати концентрацијом, а према истраживању које је Комисија извршила, две земље су законом изричито изузеле стицање пословне зграде од контроле концентрација – Сједињене Америчке Државе и Русија. У праву САД, као један од изузетака од контроле, предвиђено је стицање канцеларијског простора и некретнина намењених становању (16 C.F.R. §802.2(d)), а у праву Русије, концентрација не настаје када се стиче земљиште или објекат који нема индустријску намену (Савезни закон о заштити конкуренције, члан 28. став.1. тачка 7. – Федерални закон "О заштите конкуренции" №135-ФЗ от 26.07.2006).

Упоредна пракса, првенствено пракса ЕУ, потврђује да куповина пословне зграде, под одређеним условима, може бити предмет контроле концентрација (што ће бити објашњено касније у тексту). Ова пракса неспорно показује да се, у одређеним околностима, куповина пословне граде, односно пословног центра у коме је простор био издаван може сматрати концентрацијом, под условом да се такав пословни центар, односно имовина, може сматрати самосталном пословном целином, која има тржишно учешће и којој се могу приписати приходи.

2. Ток поступка и предузете радње

У испитном поступку, предузете су потребне доказне радње у циљу потпуног и правилног утврђивања чињеничног стања.

Процесни закључци упућени су најпре друштву „Banca Intesa“, којем је наложено да достави одређене податке и објашњења, као што су:

- копију Уговора о купопродаји по основу ког је друштво „Banca Intesa“ стекло

¹ Вид. Годишњи извештај о раду Комисије за заштиту конкуренције за 2011. годину, Комисија за заштиту конкуренције, Београд 2012, <http://www.kzk.org.rs/kzk/wp-content/uploads/2012/04/Godisnji-izvestaj-o-radu-KZK-2011.pdf>, стр. 62-63.

² Вид. тачку 24. Обавештења Европске комисије о надлежностима према Уредби Савета (ЕЗ) бр. 139/2004 о контроли концентрација између учесника на тржишту (Commission Consolidated Jurisdictional Notice under Council Regulation (EC) No 139/2004 on the control of concentrations between undertakings), *O.J.*, бр. С. 95/2008).

контролу над делом имовине, непокретношћу, односно пословном зградом друштва „Delta Holding“;

- објашњење структуре трошкова закупнине друштва „Banca Intesa“, наведених у „Напоменама уз финансијске извештаје“ за 2013. и 2014. годину, уз навођење 5 (пет) највећих закуподаваца у 2013. и 2014. години;

- објашњење структуре прихода од закупнине друштва „Banca Intesa“, наведених у „Напоменама уз финансијске извештаје“ за 2013. и 2014. годину, уз навођење шта је предмет издавања у закуп и спецификацију објеката датих у закуп (површина у м², цена по м², почетак трајања закупа, рок трајања уговора, локација, корисници простора), за период 2013-2015, и достављање последњих (важећих) уговора о закупу;

- податке о приходима од закупнине друштва „Banca Intesa“ у периоду 2013-2015, за сваку годину појединачно и називе закупаца, по годинама;

- објашњење шта се десило за закупцима пословног простора на адреси Милентија Поповића 7б у 2015. години, када је друштво „Banca Intesa“ купило тај простор од власника – друштва „Delta Holding“;

- објашњење по ком основу је, пре куповине која је предмет испитивања Комисије, друштво „Banca Intesa“ користило простор на адреси Милентија Поповића 7в, на којој има и експозитуру банке;

- објашњење какве су намере друштва „Banca Intesa“ у вези са простором на адресама Милентија Поповића 7б и 7в који је купило (нпр. како ће објединити управу, односно пословне целине које су до сада биле распоређене на више локација у Београду, да ли ће отворити неку експозитуру, како ће користити овај простор, да ли ће у купљеном простору бити организовано пословање корпоративног банкарства и др.);

- објашњење шта је са пословним простором у којем су се до сада налазиле управне целине друштва „Banca Intesa“ на територији Београда које ће се објединити на купљеној локацији, а које су биле распоређене на више локација, као и објашњење у чијем власништву је био овај пословни простор и, у случају да је власник, шта друштво убудуће планира на овим локацијама (њихову продају, издавање у закуп, и др.).

Друга група закључака је упућена друштвима „Delta Holding“, „Delta Real Estate“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“ и „Delta Sport“, као бившим власницима имовине коју је купило друштво „Banca Intesa“, од којих је тражено да доставе податке о лицима која су била закупци пословног простора на адресама Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в, као и податке о површини изнајмљеног простора за сваког закупца, са прецизирањем на који посебан део непокретности се односи. Претходно захтевани подаци, Комисији су морали да се доставе посебно за сваку годину, за период 2003-2015. Друштвима „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“ и „Delta Sport“ је додатно наложено да одговоре на питање да ли су закупци пословног простора били повезана лица са наведеним друштвима, у смислу члана 5. Закона, као и да наведу цене закупа по м² за сваки простор посебно.

Трећа група закључака је упућена појединим привредним друштвима за које је Комисија, увидом у регистар Агенције за привредне регистре (АПР), утврдила да имају седиште на адресама Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в, као што су друштва „ATLED“, „ATLANTIC LTD“ и „EURO NOVA“. Од ових друштава је тражено да наведу основ коришћења пословног простора у којем се налази седиште друштва и податак о томе од када имају седиште на тим адресама, као и да доставе доказ о основу коришћења пословног простора (доказ о власништву, уговор о закупу и др.). Посебан

закључак је упућен друштву „RETAIL GROUP BALKANS“, Нови Београд, којим је овом друштву наложено да објасни да ли је и у ком периоду користило пословни простор који се налази на адреси Милентија Поповића 7в, да наведу основ коришћења пословног простора, намену коришћења, цену коришћења по м², површину простора, разлог због којег више не користе тај простор, и др., као и да наведу да ли су у време коришћења наведеног простора били повезано лице (у складу са чланом 5. Закона) са друштвом „Delta Real Estate“, односно „Delta Holding“, и ако јесу, до када.

Четврта група закључака је упућена друштвима „BEIERSDORF“, Нови Београд, „RAZVOJ BLOK 12“, Земун, „PROPERTY SOUTH“, Београд, „BLOK 67 ASSOCIATES“, Нови Београд, „KANOVA PROPERTIES“, Нови Београд, и „FEXIKO, Београд, за која је Комисија имала податке да су, као закупци, користили пословни простор на адреси Милентија Поповића 7б. Од ових друштава је тражено да наведу у ком периоду су они, односно њихова зависна друштва, користили, као закупци, наведени пословни простор и да ли су у периоду трајања закупа били повезано лице са друштвом „Delta Holding“, односно „Delta Real Estate“, као и да наведу цену закупа по м² простора.

Коначно, група закључака је упућена и државним органима, и то: Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности у Новом Београду, Пореској управи Министарства финансија – Централа и Центру за велике пореске обвезнике, као и Управи јавних прихода Града Београда. Од Републичког геодетског завода су тражени подаци о следећим непокретностима: 1) непокретностима које се налазе на адреси Милентија Поповића 7б, катастарска парцела 2309/20, и на адреси Милентија Поповића 7в, катастарска парцела 2309/20, КО Нови Београд: податке о власништву над овим двема зградама и свим посебним деловима изабраних објеката; подаци о томе да ли је на наведеним непокретностима евентуално установљена хипотека и у чију корист, и то све за период 2003-2016; 2) непокретностима које се налазе на адреси Палмира Тољатија 5, КП 254, КО Нови Београд: податке о власништву над посебним деловима број 13 и 26 и податке о томе од када је друштво „Banca Intesa“ власник ових посебних делова.

Од Управе јавних прихода Града Београда су тражени подаци о пореским обвезницима „Delta Holding“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“, „Delta sport“, „Banca Intesa“, и „Delta Real Estate“: подаци о томе да ли су наведени порески обвезници били обвезници пореза на имовину у вези са непокретностима на адреси Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в, Нови Београд, у периоду од 2003. до 2016. године, за сваку годину појединачно, уз навођење основа плаћања пореза и износа плаћеног пореза; подаци о томе да ли је од 2003. до 2016. године плаћен порез на имовину, као и о томе ко је био обвезник плаћања пореза у вези са непокретностима на адресама Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в, Нови Београд, као и износ пореза. Од Пореске управе су тражени подаци о истим пореским обвезницима, с тим што су се подаци односили на порез на пренос апсолутних права у вези са прометом непокретности, уз навођење основа плаћања пореза (укључујући порез на пренос права својине, а нарочито порез на приходе од непокретности), као и износ плаћеног пореза.

Сви наведени учесници на тржишту и државни органи су поступили по захтевима и налозима Комисије. Након разматрања и анализе прикупљених података, информација и документације, а нарочито навода и изјашњења странке, утврђене су следеће битне чињенице и елементи на којима Комисија заснива своју одлуку.

Након спроведеног испитног поступка и утврђеног чињеничног стања, Комисија је 26. маја 2016. године, упутила друштву „Banca Intesa“ Обавештење о битним чињеницама и доказима утврђеним у испитном поступку и осталим елементима на којима ће Комисија засновати решење у поступку покренутим Закључком број 6/0-03-191/2016-1, с позивом да се изјасни у погледу свих навода, утврђених чињеница и доказа, и других закључака датих у Обавештењу.

Поводом овог обавештења, друштво „Banca Intesa“ се изјаснило поднеском од 18. јула 2016. године, у којем наводи да предметна трансакција није концентрација због следећих разлога:

- у моменту трансакције, предметне непокретности нису биле предмет закупа, односно уговора о закупу, па нису ни генерисале никакве приходе, а купац није преузео никакав тржишни удео на потенцијалном релевантном тржишту, због чега непокретности не представљају самосталну пословну целину;

- предметне непокретности нису самостално генерисале приходе, јер су неки закупци били повезана лица са власницима непокретности, у смислу члана 5. Закона, а што указује на то да се они сматрају једним учесником на тржишту;

- куповином предметне имовине, друштво „Banca Intesa“ не стиче контролу над друштвима чије непокретности купује, па се не може рећи да је у конкретном случају стечена контрола над другом учесником на тржишту;

- Комисија у поступку није прецизно утврдила приходе које самостално генеришу предметне непокретности, посебно за сваког власника, а што се, према наводима друштва „Banca Intesa“, сматра неопходном чињеницом да би се сматрало да те непокретности представљају самосталну пословну целину.

Наводе да куповина предметних непокретности није концентрација, друштво „Banca Intesa“ је изнело и у дописима у којим је доставила податке Комисији, поступајући по налозима за достављање података у испитном поступку. Друштво „Banca Intesa“ је истакло да: 1) предметне непокретности нису део учесника на тржишту, 2) намена и намера „Banca Intesa“ је да предметне непокретности користи у сопствене намене, а не и да њима генерише приход, и 3) не постоји претходна пракса Европске комисије и Комисије у складу са којом би предметна трансакција представљала концентрацију.

3. Учесници и опис предметне трансакције

Друштво „Banca Intesa“, купац предметне имовине, послује у Републици Србији од 1991. године, кад је основано као једна од првих приватних банака у Србији, под називом „Delta banka“. Од 2005. године, друштво „Banca Intesa“ постаје део велике међународне групације „Banca Intesa“, која касније постаје групација „Intesa Sanpaolo“, са седиштем у Италији.

Продавци предметне имовине су друштва „Delta Holding“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“ и „Delta Sport“, која су истовремено са купцем закључила један уговор о продаји пословног простора, као дела своје имовине. Реч је о привредним друштвима која обављају различите привредне делатности: консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем – друштво „Delta Holding“; трговина на велико текстилом – друштво „Delta Sport“; неживотно осигурање – друштво „Generali Osiguranje“; реосигурање – друштво „Generali Reosiguranje“. Комисија отуда констатује да се у конкретном случају ради о правним лицима која обављају привредне

делатности, тј. нуде производе (добра и услуге) на тржишту, као и да се привредна друштва, без изузетка, изричито сматрају учесницима на тржишту, у смислу прописа о заштити конкуренције. То значи да су наведени продавци пословног простора правна лица која непосредно и стално учествују у промету добара и услуга на тржишту, а што је предвиђено, као Законом одређен услов, да се неко правно лице сматра учесником на тржишту и тиме на њега примени Закон, у складу са чланом 3, који одређује персоналну примену Закона.

Трансакција која је била предмет испитивања Комисије односи се на куповину некретнина друштва „Delta Holding“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“, и „Delta Sport“, од стране друштва „Banca Intesa“, на основу Купопродајног уговора закљученог 27. новембра 2015. године, између друштва „Banca Intesa“ и наведених друштва. Конкретно, друштво „Banca Intesa“ је купило пословни простор који се налази у два пословним зградама на адресама Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в, у којима су се налазила седишта сва четири продавца, као и седиште друштва „Banca Intesa“. Друштво „Banca Intesa“ је на тај начин постало једини власник ове две зграде, будући да је оно већ било њихов сувласник, односно власник појединих посебних делова ових зграда. Друштво „Banca Intesa“ је од 2003. године власник 5094 м² пословног простора на адреси Милентија Поповића 7б, што чини 37,3% укупне површине ове зграде, а власник је и 129 м² пословног простора на адреси Милентија Поповића 7в, што чини 5,8% укупне површине ове друге зграде. Укупна површина пословног простора у купљеним зградама је 15879 м² (13667 м² + 2212 м²).

Комисија је утврдила и да је део пословног простора који је био предмет куповине [...], био у сусвојини друштва „Banca Intesa“ и друштва „Delta Holding“, са идеалним уделом од [...], укупне површине [...]м², што чини око [...]% укупне површине две зграде које се налазе на адресама Милентија Поповића 7б и 7в. Овај простор у сусвојини није био предмет издавања, јер су га заједнички користили власници

Водећи рачуна о чињеници да друштво „Banca Intesa“ није преузело пословање или део пословања претходних власника у области издавања некретнина, Комисија је затим узела у обзир да се у конкретном случају ради:

- о имовини чијом куповином нису преузети запослени, као ни базе купаца, тј. дотадашњи закупци пословног простора на овим локацијама;
- о некретнинама за које у конкретном случају није доказано да их прати вредан *goodwill*, који обично прати уговоре о куповини имовине или о спајању привредних друштва, када постоји разлика између тржишне и књиговодствене вредности имовине, односно друштва, тј. када је имовина, односно друштво купљено по цени већој од књиговодствене вредности;
- о некретнинама у којима су стечене и бројне покретне ствари наведене у Прилогу 2. Купопродајног уговора [...].

Због специфичности пословне трансакције – истовремена куповина делова имовине од четири различита продавца, реализована путем једног уговора закљученог са сва четири продавца, а нарочито због специфичне природе предмета уговора, који представља јединствену имовинску целину, Комисија је, за потребе овог поступка, предметну куповину посматрала као потенцијално једну концентрацију.

4. Релевантно тржиште

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), а полазећи од производа које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене.

С обзиром на то да су предметне некретнине само делимично биле предмет издавања, што ће касније бити детаљно образложено, као и да је друштво „Banca Intesa“, поред своје претежне делатности, присутно и на тржишту како издавања, тако и закупљивања пословног простора, као релевантно тржиште производа за оцену ефеката потенцијалне концентрације, Комисија је одредила тржиште некретнина за комерцијалну употребу, односно тржиште канцеларијског простора, као уже дефинисано тржиште. Комисија је при томе имала у виду да издавање некретнина није претежна делатност друштва „Banca Intesa“, али није утврдила то као сметњу за евентуалну оцену ефеката на наведеном тржишту, јер се и у случају нпр. конгломератских концентрација, учесници у концентрацији баве различитим делатностима. При томе, и пракса ЕУ, на коју се позива и друштво „Banca Intesa“, показује да у бројним примерима таквих концентрација учествују различите финансијске институције, од којих су неке банке, тако да се може сматрати да је и друштво „Banca Intesa“ учесник на тржишту издавања и закупљивања некретнина.³

Приликом одређивања релевантног тржишта производа, Комисија је пошла од поделе некретнина која је извршена према њиховој намени, а према којој се некретнине деле на некретнине намењене комерцијалној употреби (канцеларијски простор, малопродајни простор, индустријски објекти) и некретнине намењене становању (станови, стамбене зграде, куће и др.). Комисија оцењује да се наведене некретнине 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 – тржиште пословног простора, 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 некретнина, на основу којих они остварују приходе у облику продајне цене, односно закупнине комерцијалног простора који издају. Такве некретнине 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 на наведени начин.

5. Оцена постојања концентрације

Током испитног поступка, Комисија је утврдила да су тачни наводи друштва „Banca Intesa“ да су пословни простор у предметним некретнинама, као вишегодишњи закупци, користила бројна зависна друштва тадашњих власника, као и да су власници

³ Вид. нпр. случајеве **M.6621** – *CNP Assurances/ BNP Paribas/ Immeuble Val-Demarne*, **M.6595** – *AXA/ BNP Paribas/ Immeuble Cergy-Pointoise*, **M.7118** – *AXA/ Norges Bank/ SZ Tower*.

на тај начин остваривали приходе који се могу јасно приписати тим некретнинама. У поступку је потврђено да су друштва [...] давала у закуп део предметних некретнина, док друштво „Generali Osiguranje“ није давало у закуп део своје имовине.

Следећа привредна друштва, као повезана лица са друштвом „Delta Holding“ – као власником, била су закупци у 2015. години, односно до тренутка продаје тих некретнина: „DELTA REAL ESTATE“, „DELREAL 1“, „DELTA CITY 67“, „DELTA LAND“, „DELTA PARK PROPERTIES“, „DELTA M“, „PREMIUM CITY“, „DELTA FONDACIJA“, „DELTA AGRAR“, „DELTA INVESTMENT“, „DELTA PLATINUM“, „NARODNA RADINOST COMMERCE“, „KABOS PRO“, „KANOVA PROPERTIES“, „KORPORION PARK“, „AKVIZITUM“, „POKRET PARK“, „PROFILEON PLUS“, „NBGP PROPERTIES“.

Дакле, у 2014. и 2015. години, на адреси Милентија Поповића 7Б, под закупом је био значајан део укупне површине пословног простора у власништву друштва „Delta Holding“ (3548 м² или око 48%) и [...]. На адреси Милентија Поповића 7В, друштво „Delta Sport“ је издавало око 45-50% укупне површине пословног простора у свом власништву.

У случају пословног простора који је био у власништву друштва „Delta Holding“, у периоду 2011-2014, поступак издавања дела пословног простора се одвијао тако што је власник тај део имовине давао у закуп друштву „Delta Real Estate“ (око 2500 м²), а то друштво је један део тог простора даље издавало, у подзакуп.

Међутим, Комисија је констатовала да нису основани наводи друштва „Banca Intesa“ да предметне некретнине нису никада генерисале приходе у својству „marketable property“, тј. да њихови власници нису никада остваривали приходе давањем у закуп трећим лицима. Друштво „Banca Intesa“ је навело да предметне некретнине нису никада служиле остваривању прихода претходним власницима од трећих, неповезаних лица, и да су их власници и њихова повезана лица користили у сопствене сврхе. Комисија није могла у потпуности да прихвати ове наводе, јер је у поступку утврдила супротно чињенично стање, тј. да су [...] власника своју имовину издавала трећим, неповезаним лицима.

[...], Комисија је утврдила да су корисници пословног простора који је био у власништву друштава „Delta Holding“ и „Delta Sport“, у периоду 2003-2015, била следећа друштва која у одређеном или целом периоду трајања закупа нису били повезани учесници са власницима: „ATLED“, Нови Београд, „ATLANTIC LTD“, Нови Београд, „PRUDENCE CAPITAL“, Београд, „BEIERSDORF – Представништво“, Београд, „BEL INVESTMENT PROPERTY“, Београд, „KOMREN“ Београд, „GLU-TRADE“, Београд, „RETAIL GROUP BALKANS“, Београд („DELTA COFFEE“ и „DELTA FASHION“).

На основу јавно доступних података и података који су добијени у испитном поступку, процењено је да укупна површина пословног простора који су користила трећа (неповезана) лица са друштвима „Delta Holding“ и „Delta Sport“, износи око 6,5% укупне површине некретнина које су биле у власништву свих претходних власника, односно око 4,4% укупне површине предметних некретнина. Површина пословног простора који је друштво „Delta Holding“ издавало трећим, неповезаним лицима на адреси Милентија Поповића 7б износи око 6,5% укупне површине која је била у власништву овог друштва, а површина пословног простора који је друштво „Delta Sport“ издавало трећим лицима износи око 9,7% укупне површине овог друштва.

Наведени подаци указују на то да су друштва „Delta Holding“ и „Delta Sport“ углавном издавала своју имовину повезаним лицима, а да су трећим, неповезаним лицима издавала своју имовину у знатно мањем обиму. Како су наведени власници остваривали приходе од давања у закуп, за тај део предметних некретнина може се рећи да је самостално остваривао приход.

Комисија, при томе, није утврђивала тачан износ прихода који се могу приписати предметним некретнинама (који одговара месечној, односно годишњој закупнини коју су плаћали сви закупци), јер то за оцену, да ли наведена трансакција представља концентрацију, није потребно. Довољно је утврдити да су остварени приходи који се могу приписати предметним некретнинама (у конкретном случају, од закупа), што је Комисија и урадила. Друштва [...] су те приходе остваривали у периоду 2003-2015, у континуитету, јер се пословни простор користио за издавање све до момента његове продаје друштву „Banca Intesa“.

Комисија сматра да рачунање тачног износа остварених прихода од издавања предметних некретнина у конкретном случају није потребно и због тога што су законски услови (тзв. финансијски прагови) за пријаву концентрација тако постављени да друштво „Banca Intesa“ самостално остварује приходе који су вишеструко већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације.

Друштво „Banca Intesa“ је током поступка навело да у тренутку трансакције предметна имовина није генерисала приходе, јер, у складу са уговором о купопродаји, у тренутку трансакције, некретнине нису биле предмет уговора о закупу, и да због тога не представљају самосталну пословну целину, нити се за њих може утврдити приход који генеришу. Због тога друштво „Banca Intesa“ сматра да оно не преузима никакав тржишни удео на потенцијалном релевантном тржишту, а некретнине нису делови других учесника на тржишту.

Комисија указује на околност да, у тренутку трансакције, некретнине нису биле предмет закупа, а коју је Комисија имала у виду током поступка, не утиче на чињеницу да су оне до тада делимично генерисале приходе од закупа (све до момента закључења уговора о купопродаји). Ипак, Комисија је водила рачуна о чињеници да је предметна имовина коришћена у највећем обиму за сопствене потребе бивших власника и за издавање њиховим повезаним друштвима, а у веома малом обиму за издавање трећим лицима, на тржишту издавања пословног простора на територији Београда.

Друштво „Banca Intesa“ је током поступка истакло и да остваривање прихода од зависних друштава значи да се таква имовина не може сматрати самосталном пословном целином, већ само уколико се приходи генеришу од трећих, неповезаних лица. Комисија није могла у потпуности да прихвати ове наводе, јер околност да се приходи остварују пословањем са повезаним учесницима пресудно не утиче на могућност да одређена пословна целина опстане на тржишту као самостална – конкретно, да остварује приход на релевантном тржишту и да јој се може приписати одређени тржишни удео. Осим тога, у конкретном случају, власници предметних некретнина су остваривали приходе и од трећих неповезаних учесника, што управо показује „способност“ ове предметне имовине да самостално опстане на тржишту – издавањем пословног простора, што је до сада и био случај.

У прилог оваквим закључцима, Комисија наводи следеће аргументе:

- привредна друштва у билансима успеха посебно наводе приходе које остваре продајом повезаним правним лицима на домаћем и иностраном тржишту, који се

узимају у обзир приликом рачунања укупних пословних прихода које неко друштво оствари током године;

- друштво „Delta Sport“ је у напоменама уз финансијске извештаје (нпр. за 2013. и 2014. годину), као инвестициону некретнину, изричито одредило део своје пословне зграде (на адреси Милентија Поповића 7в), уз навођење површине тог дела (око 50% укупне површине пословног простора) и његове вредности;

- друштво „Delta Real Estate“, зависно друштво друштва „Delta Holding“, у својим финансијским извештајима наводи да оно у свом редовном пословању остварује пословне трансакције са повезаним лицима, а да су њихови међусобни односи су регулисани на уговорној основи и по тржишним условима. Ово друштво, које је и активни учесник на тржишту некретнина, у напоменама уз финансијске извештаје за 2014. годину, у оквиру дела који се односи на приходе од продаје производа и услуга, наводи и износ остварених прихода од закупа у трансакцијама са повезаним лицима. Ови приходи су саставни део укупних прихода које је друштво „Delta Real Estate“ остварило од закупа свог пословног простора у 2013. и 2014. години.

Сходно наведеном, може се закључити да је, у случају стицања имовине или делова имовине, потребно утврдити „способност“ те имовине да генерише приходе и да су ти приходи на неки начин остварени. У случају некретнина, с обзиром на то да се постојање концентрације оцењује на тржишту издавања некретнина, општеприхваћено правило је да се таквим приходима сматрају приходи од издавања некретнина, па је основни услов за постојање концентрације да некретнине генеришу приходе од давања у закуп. Комисија је у овом поступку утврдила да су предметне некретнине једним делом генерисале такве приходе, јер су делом служиле издавању, као и да су биле предмет издавања трећим, неповезаним лицима.

Међутим, приликом оцене предметне трансакције, Комисија је разматрала и околност да значајан део купљене имовине претходних власника није служио издавању, односно није био предмет издавања и да се том делу не могу приписати приходи од издавања некретнина, укључујући целу имовину друштва „Generali Osiguranje, које није никоме издавало свој простор, па се и делу имовине овог друштва, односно овом делу имовине која је предмет уговора не могу приписати приходи од издавања некретнина. Делови имовине претходних власника који нису били издавани, коришћени су за обављање делатности тих друштава, при чему је Комисија закључила да се ради о имовини, односно о пословном простору у којем су сва четири претходна власника имала своје седиште из којих су обављала оперативно пословање. Комисија је, дакле, водећи рачуна о карактеристикама предметне имовине које би требало да „гарантују“ да купљене пословне зграде могу самостално да тржишно опстану у производно-пословном смислу, као и да остварују сопствени приход, имала у виду и одређене околности и чињенице које су битно утицале на доношење одлуке о обустављању поступка.

Имајући у виду релевантно тржиште на којем би ценила ефекте потенцијалне концентрације – тржиште некретнина за комерцијалну употребу, односно тржиште канцеларијског простора, као и потребан услов да имовина генерише приходе од закупа, Комисија је нарочито, али не искључиво, имала у виду и да друштво „Banca Intesa“ није преузело пословање или део пословања претходних власника у области издавања некретнина. Као релевантна је цењена и околност да удео површине пословног простора који су користила трећа, неповезана лица са претходним власницима (конкретно са друштвима [...]), у укупној површини некретнина ових друштава је занемарљив, а на основу чега Комисија процењује да је и удео прихода које

су предметне некретнине генерисале издавањем трећим лицима занемарљив у односу на укупно остварене приходе власника и закуподавца пословног простора.

6. Будућа намена купљене имовине

Током оцене да ли предметне некретнине представљају самосталну пословну целину, Комисија је разматрала и бројне наводе друштва „Banca Intesa“ да је оно стекло те некретнине за обављање своје делатности, без икакве намере и планова да их користи за остваривање додатног прихода. Намена предметних некретнина и намера друштва „Banca Intesa“ је да се оне користе у сопствене намене, а не и да се њима генерише приход, како наводи друштво „Banca Intesa“, због чега оно сматра да предметна трансакција није концентрација.

Друштво „Banca Intesa“ има намеру да у новом пословном простору обједини све своје управне целине које се налазе у Београду, које су се до сада налазиле на више различитих локација у граду. Циљ је да се у овом простору налазе све дивизије и сектори банке, укључујући експозитуру банке, која се ту налази више од десет година

У прилог овом ставу, друштво „Banca Intesa“ наводи низ примера из праксе Европске комисије који се односе на куповину некретнина, конкретно пословних зграда, а у којима је Европска комисија сматрала да настаје концентрација. Друштво „Banca Intesa“ напомиње да ови случајеви не могу да се примене у поступку пред Комисијом на предметну трансакцију, јер су учесници у концентрацијама у свим примерима (друштва активна на тржишту некретнина и која се баве улагањем у некретнине, осигуравајућа друштва, инвестиционе компаније, банке), купиле предметни пословни простор као инвестицију, а не за сопствене потребе, као што је то урадило друштво „Banca Intesa“.⁴

За потребе испитивања у овом поступку, Комисија није утврђивала да ли будућа намена купљене некретнине утиче на постојање обавезе пријаве предметне трансакције, јер је претходно утврдила да део предметне имовине није генерисао приходе због тога што није био предмет закупа.

7. Испуњеност услова за вођење поступка

Закон у члану 17. таксативно не набраја конкретне трансакције којима би били исцрпљени сви случајеви концентрација учесника на тржишту. Дефиниција концентрације наведена у Закону обухвата трансакције по групама, унутар којих се налазе специфичне ситуације. У том смислу, куповина пословне зграде је у складу са контекстом члана 17. став 1. тачка 2), тј. обухваћена је наведеном тачком која се односи на стицање контроле над делом, односно деловима других учесника на тржишту, који могу представљати самосталну пословну јединицу. Закон је 2013. године измењен и допуњен, између осталог, и да би се контролом обухватиле трансакције којима се стиче контрола над делом, односно деловима других учесника на тржишту, који могу представљати самосталну пословну целину.

⁴ Комисија издваја само неке од примера из ЕУ које је навело друштво „Banca Intesa“, за које Комисија сматра да се ипак могу применити у предметном поступку: **M.6406** – *Colisee Laffitte/ CDC/ Ensemble Immobilier Paris*, **M.6621** – *CNP Assurances/ BNP Paribas/ Immeuble Val-Demarne*, **M.6595** – *AXA/ BNP Paribas/ Immeuble Cergy-Pointoise*, **M.7118** – *AXA/ Norges Bank/ SZ Tower*, **M.7160** – *Predica/ Aviva France/ Ensemble Immobilier Saint-Denis*, **M.7775** – *BTPS/ CPPIB/ Haymarket House*, **M.7776** – *BTPS/ CPPIB/ Southbank Tower Estate*, **M.7809** – *Grosvenor/ PSPIB/ Real Estate Asset in Milan*.

Имајући у виду све изнете ставове у вези са стицањем некретнина, као дела имовине учесника на тржишту, Комисија напомиње да свеобухватна анализа коју је спровела потврђује њену намеру да се постојање концентрације која настаје куповином имовине или дела имовине процењује у сваком конкретном случају (с обзиром на то да се чињенично стање разликује од случаја до случаја и да се карактеристике имовине морају оценити у сваком конкретном случају), али и да концентрацијом не сматра сваку пословну трансакцију којом би се по дефиницији стекла било која имовина, односно било који део имовине другог учесника на тржишту, као што су добра (ствари, покретне или непокретне). Комисија такође закључује да се одлука о концентрацији, по правилу, не доноси на основу једног одлучујућег чиниоца, већ на основу групе релевантних чинилаца и свих утврђених чињеница.

Приликом оцењивања да ли се предметна купопродаја може сматрати концентрацијом у смислу члана 17. Закона, Комисија је у предметном поступку утврдила следеће околности, о којима је претходно у тексту овог образложења више било речи, и то:

- у конкретном случају ради се о куповини дела имовине друштва „Delta Holding“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“, и „Delta Sport“, који чини пословни простор који се налази у два пословним зградама на адресама Милентија Поповића 7б и Милентија Поповића 7в;

- пословни простор у предметним некретнинама, као вишегодишњи закупци, користила су бројна зависна друштва тадашњих власника;

- у мањем обиму, корисници пословног простора, у периоду 2003-2015, била су и поједина друштва која у одређеном или целом периоду трајања закупа нису били повезани учесници са власницима;

- предметне некретнине могу да представљају посебну техничко-технолошку целину, односно чине одвојив део укупне имовине претходних власника.

Међутим, Савет Комисије је приликом доношења одлуке у овом предмету, посебно ценио оне карактеристике предметне имовине, тј. канцеларијског простора, на основу којих би могло да се тврди да пословне зграде које контролише нови власник могу да самостално тржишно опстану у производно-пословном смислу, односно да самостално генеришу приход на тржишту некретнина за комерцијалну употребу, односно тржишту канцеларијског простора. У том смислу, узете су у обзир следеће чињенице које су утицале на доношење одлуке у овом предмету, а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка:

- друштво „Generali Osiguranje“ није никоме издавало свој простор, па се делу имовине овог друштва не могу приписати приходи од издавања некретнина;

- значајан део имовине осталих претходних власника предметне имовине није био предмет издавања, па се и овом делу имовине не могу приписати приходи од издавања некретнина;

- да је удео прихода које су предметне некретнине генерисале издавањем трећим лицима вероватно занемарљив у односу на укупно остварене приходе власника пословног простора, с обзиром на то да је занемарљив и удео површине пословног простора који су користила трећа, неповезана лица са претходним власницима [...], у укупној површини некретнина ових друштава; и

- ради се о веома комплексној имовини и трансакцији, с обзиром на то да један део купљене имовине није био издаван, да је други део био предмет издавања зависним друштвима (претежни део), а да је само занемарљив део био издаван трећим, неповезаним лицима.

Након спроведеног испитног поступка и утврђеног чињеничног стања, као и свестране и детаљне анализе упоредне праксе и релевантног тржишта, како би се оценило постојање концентрације, Комисија налази да су у испитном поступку, изведени сви потребни докази, утврђене све релевантне чињенице и околности под којима се реализовала трансакција на основу којих је закључено да се у конкретном случају не ради о делу учесника на тржишту који може представљати самосталну пословну целину са тржишним учешћем, над којим се остварује контрола у смислу члана 5. став 2. тачка 2) Закона.

У складу са наведеним, Савет Комисије је закључио да реализована трансакција, којом је друштво „Banca Intesa“ купило имовину друштава „Delta Holding“, „Generali Osiguranje“, „Generali Reosiguranje“, и „Delta Sport“, не представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона, па је одлучено као у диспозитиву овог закључка.

Упутство о правном средству:

Овај закључак је коначан у управном поступку.

Против овог закључка није допуштена жалба, али се може покренути управни спор тужбом која се подноси Управном суду у року од 30 дана од пријема Закључка.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Др Милоје Обрадовић