



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-333/2019-5

Датум: 18. април 2019. године

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

Председник Комисије за заштиту конкуренције, на основу члана 37. став 2. и члана 65. став 5. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13) 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 6/0-02-333/2019-1, од 14. марта 2019. године, коју је поднело привредно друштво DELTA LAND d.o.o., са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд (Нови Београд), које заступа законски заступник директор Катарина Гајић, дана 18. априла 2019. године доноси следеће

Р Е Ш Е Њ Е

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје статусном променом припајања привредног друштва PLATINUM PROPERTIES d.o.o., са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд (Нови Београд), матични број 20650770, привредном друштву DELTA LAND d.o.o., са седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд (Нови Београд), матични број 20442620, преношењем целокупне имовине и обавеза, чиме би друштво које се припаја, PLATINUM PROPERTIES d.o.o., престало да постоји без спровођења поступка ликвидације.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве дана 15. марта 2019. године уплатио 2.953.860,00 (двамилионадеветстотинапедесеттрихиљадеосамстотинашездесет) динара на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што представља прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

О б р а з л о ж е њ е

Привредно друштво DELTA LAND d.o.o., са регистрованим седиштем на адреси Владимира Поповића 6, Београд (Нови Београд), (у даљем тексту: Delta Land или подносилац пријаве), регистровано у Агенцији за привредне регистре Републике Србије (у даљем тексту: АПР) под бројем 20442620, (у даљем тексту: Delta Land или подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), 14. марта 2019. године, преко законског заступника директора Катарине

Гајић, пријаву концентрације број 6/0-02-333/2019-1. Допуном пријаве од 11. априла 2019. године иницијална пријава је комплетирана у свим својим деловима и на тај начин усаглашена 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. Подносилац пријаве је благовремено уплатио накнаду за издавање акта Комисије, што је констатовано у ставу II диспозитива.

Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве друштво Delta Land основано је 2008. године у Београду и регистровано у АПП под матичним бројем 20442620, чија претежна делатност је „развијање грађевинских пројеката“ (шифра делатности: 4110). Наведена делатност обухвата развијање грађевинских пројеката за стамбене и нестамбене зграде обједињавањем финансијских, техничких и физичких средстава неопходних за реализацију грађевинских пројеката ради касније продаје. Имајући у виду да DELTA LAND у власништву поседује објекте, комплетна пословна активност овог друштва у вези је са одржавањем објеката, што подразумева њихово физичко обезбеђење, повремене поправке и текуће одржавање. Друштво издаје своју непокретну имовину закупцима, што представља главни извор прихода друштва. Чланови и сувласници овог друштва су DELTA REAL ESTATE d.o.o. Beograd са контролним уделом од 77,56% и друштво VANITY INTERNATIONAL LIMITED Лимасол са Кипра са уделом од 22,44%. Чланови и сувласници друштва DELTA REAL ESTATE d.o.o. су DELTA INVESTMENT d.o.o. из Београда, са 81,15% удела и HEMSLADE TRADING LIMITED са Кипра и 18,85% удела. DELTA INVESTMENT је 100% у власништву правног лица ASTATINE HOLDINGS LIMITED са Кипра, а ово правно лице ASTATINE HOLDINGS LIMITED је 100% у власништву правног лица [...]. [...] је држалац акција у HEMSLADE TRADING LIMITED и ASTATINE HOLDINGS LIMITED у својству јединог повереника The Miskovic Family Trust. Крајњи власник и корисник [...] је Elias Neocleous са пребивалиштем у Лимасолу, Кипар. Једини дискрециони корисници The Miskovic Family Trust-а су његов оснивач Мирослав Мишковић и његова супруга Љиљана Мишковић држављани Републике Србије са пребивалиштем у Београду. Стварни власници су физичка лица Мирослав Мишковић (оснивач и корисник Траста), Љиљана Мишковић (корисник Траста), Tatiana Ieronymides (Протектор Траста) и Elias Neocleous (крајњи власник и корисник Повереника), а сагласно одредбама Закона о централној евиденцији стварних власника.

Delta Land послује као део тзв Делта групе, у оквиру које послују друштва разнородних делатности. Исту претежну делатност као подносилац пријаве (развијање грађевинских пројеката) у саставу Делта групе имају још два друштва Delta Park Properties d.o.o. Beograd (матични број 20644354) и Autokomanda d.o.o. Beograd (матични број 07025246). Према наводима у пријави и допуни пријаве од 11. априла 2019. године, ниједно од ова два друштва у 2018. години није остварило приход по основу регистроване делатности, док је DELTA REAL ESTATE остварило приход пружајући услуге развијања грађевинских пројеката унутар исте групе повезаних привредних друштава. Подносилац пријаве у 2018. години није остварио приход на релевантном тржишту (делатност развијања грађевинских пројеката), већ по основу делатности изнајмљивања властитих некретнина.

Сва зависна друштва која послују у оквиру Делта групе у смислу члана 5. Закона сматрају се као један учесник на тржишту.

Други учесник у предметној концентрацији је привредно друштво PLATINUM PROPERTIES d.o.o., (у даљем тексту: Platinum Properties) које је основано 2010. године у Београду. Друштво је регистровано у АПР-у под матичним бројем 20650770, а чија претежна делатност је „разрада грађевинских пројеката“ (шифра делатности: 4110). Једини члан и оснивач овог друштва је компанија VANITY INTERNATIONAL LIMITED Лимасол са Кипра са власничким уделом од 100%. Као што је наведено компанија VANITY INTERNATIONAL LIMITED са Кипра је сувласник са 22,44% у подносиоцу пријаве друштву Delta Land. Друштво Platinum Properties није остварило приход на релевантном тржишту (делатности разраде грађевинских пројеката), нити је остварило приход по основу неке друге делатности.

Опис концентрације и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији и правни основ спровођења предметне трансакције, подносилац пријаве је доставио Нацрт Уговора о припајању, Предлог Одлуке Delta Land d.o.o. Београд о статусној промени-припајања и Предлог Одлуке Platinum Properties d.o.o. Београд о статусној промени-припајања сви од 11. марта 2019. године.

Наиме, дана 11. марта 2019. године привредно друштво PLATINUM PROPERTIES д.о.о. из Београда, Владимира Поповића 6, и привредно друштво DELTA LAND д.о.о. Београд, Владимира Поповића 6 потписали су Нацрт Уговора о припајању са циљем статусне промене припајања привредног друштва PLATINUM PROPERTIES д.о.о. Београд, друштву DELTA LAND д.о.о. Београд, преношењем на то друштво, као друштво стицаоца, целокупне имовине и обавеза, чиме би у складу са одредбом члана 486. Закона о привредним друштвима, („Сл. гласника РС“, бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др. закон, 5/2015, 44/2018 и 95/2018), друштво које се припаја - PLATINUM PROPERTIES, престало да постоји без спровођења поступка ликвидације. Уз достављени Нацрт Уговора приложени су Предлог Одлуке DELTA LAND д.о.о. Београд о статусној промени - припајања и Предлог Одлуке PLATINUM PROPERTIES д.о.о. Београд о статусној промени - припајања обе од 11. марта 2019. године.

Потписаним Нацртом Уговора о припајању између учесника у концентрацији (Delta Land и Platinum Properties), показана је озбиљна намера да се спроведе статусна промена припајања друштва Platinum Properties д.о.о. Београд друштву Delta Land д.о.о. Београд. Наведеним припајањем друштва Platinum Properties д.о.о. Београд, настаће концентрација предвиђена одредбом члана 17. став 1. тачка 1. Закона.

С обзиром да је намера учесника у концентрацији да се статусна промена припајања спроведе у роковима које прописује Закон о привредним друштвима, а да је реализација статусне промене условљена прибављањем одобрења Комисије (како је предвиђено чланом 2. став 2 Нацрта Уговора о припајању) то ће конкретна концентрација бити реализована након прибављања одобрења Комисије за заштиту конкуренције по овој пријави, а у складу са роковима које прописује Закон.

Након припајања привредног друштва PLATINIUM PROPERTIES д.о.о. друштву DELTA LAND д.о.о. структура удела у друштву стицаоцу незнатно ће бити измењена

тако што ће сувласници бити DELTA REAL ESTATE д.о.о. са 77,55% удела и VANITY INTERNATIONAL LIMITED са 22,45% удела.

Испуњеност услова за подношење пријаве

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 1) Закона. На основу достављених финансијских извештаја за 2017. годину и неревидираних података за 2018. годину, подносилац пријаве има обавезу да пријави концентрацију, у складу са чл. 61. Закона. Пријава концентрације поднета је у складу са чланом 63. став 2. Закона.

Као разлог спровођења, наведено је следеће. Циљ статусне промене којом се друштво PLATINUM PROPERTIES д.о.о. припаја друштву DELTA LAND д.о.о. је реорганизација пословања ових правних лица, као и рационализација и смањење трошкова пословања.

Релевантно тржиште

Релевантно тржиште одређено је у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, бр. 89/2009). Релевантно тржиште производа представља скуп роба/услуга које потрошачи сматрају заменљивим у погледу њиховог својства, уобичајене намене и цене. Релевантно географско тржиште представља територију на којој учесници на тржишту учествују у понуди или потражњи и на којој постоје исти или слични услови конкуренције, а који се битно разликују од услова конкуренције на суседним територијама.

Подносилац пријаве је предложио да се релевантно тржиште производа/услуга, у предметној трансакцији дефинише као руковођење грађевинским пројектима. Навео је да је претежна делатност оба учесника у концентрацији разрада грађевинских пројеката (шифра делатности: 4110), која обухвата разраду грађевинских пројеката за стамбене и нестамбене зграде обједињавањем финансијских, техничких и физичких средстава неопходних за реализацију грађевинских пројеката ради касније продаје. Учесници концентрације као и други учесници на тржишту у пословању користе савремене и стандардизоване канале дистрибуције као што су директни канали (слање упита и mail-a). Осим наведених канала продаје, учесници у концентрацији немају организоване, нити сопствене службе продаје. С обзиром на специфичност и карактеристике делатности (пружање услуге), не постоји сервисна мрежа.

Процес руковођења грађевинским пројектима је комплексна делатност која обухвата следеће активности: координацију свих активности према уговорима закљученим са наручиоцима услуга према основној делатности друштава; успостављање иницијалних контаката и организација потребних састанака; координацију при организовању тендерских процеса; управљање процесима прегледа; анализу документације; правно саветовање, контролу уговарања и праћења извођења радова; извештавање о напретку и процесима вазаним за пројекат; као и општа расположивост и подршка наручиоцима услуга у свим процесима везаним за реализацију пројекта који је предмет уговорних односа.

Имајући у виду намеру друштва Delta Land да основни извор прихода након статусне промене припајања друштва Platinum Properties, буде управо приход од делатности разраде грађевинских пројеката, то је у том смислу предложено да релевантно тржиште производа/услуга буде тржиште руковођења грађевинским пројектима.

Овако дефинисан предлог релевантног тржишта производа/услуга који је понуђен од стране подносиоца пријаве, Комисија је прихватила као исправан. Даља сегментација овог тржишта (због великог броја разнородних послова везаних за ову делатност као и евентуално према врсти/намени објеката на које се пројекат односи и др), није неопходна, с обзиром на околност да друштво које се припаја, PLATINUM PROPERTIES, није било присутно нити је имало тржишно учешће у 2018 години.

Имајући у виду да учесници у концентрацији своју регистровану делатност обављају на територији града Београда, а да је намера да се након статусне промене делатност обавља и на ширем подручју, то је предложио да се релевантно географско тржиште одреди као територија града Београда у ужем смислу, односно територија Републике Србије у ширем смислу.

Релевантно географско тржиште одређено је као национална територија Републике Србије, сходно чл. 6. ст. 3. Закона. За оцену ефеката предложене концентрације, даља подела није неопходна, с обзиром на тржишно присуство друштва које се припаја у претходној години.

Оцена ефеката концентрације

У поступку процене укупне величине тржишта, привредно друштво Delta Land обратило се Агенцији за привредне регистре и затражило податке о свим привредним друштвима која су доставила финансијске извештаје за 2017. годину, а која обављају делатност разраде грађевинских пројеката, са укупним приходима оствареним у 2017. години. Обрадом тих података утврђено је да је у 2017. години на територији Републике Србије пословало укупно 596 привредних друштава на релевантном тржишту, а од тога 431 на територији града Београда. Према истом извору остварена вредност продаје у Републици износила је 34.900.083.000,00 динара, а у Београду износила је 27.399.791.000,00 динара. Осим наведених не постоје други доступни подаци о структури и величини тржишта на коме послују привредна друштва са овом регистрованом делатношћу. Подносилац пријаве је навео у допуни од 11. априла 2018. године, да се обраћао у више наврата Агенцији за привредне регистре ради достављања ових података за 2018. годину, али није исте успео да прибави.

Према наводима подносиоца пријаве, учесници у концентрацији, друштва Delta Land и Platinum Properties, као и њихови повезани учесници који су регистровани за обављање релевантне делатности, Delta Park Properties и Autokomanada, на утврђеном релевантном тржишту у 2018. као и у 2017. години, нису остварила приход, те према томе нису имали тржишне уделе.

Процена тржишних удела конкурената који имају тржишни удео од најмање 5% на релевантном тржишту у Републици Србији/Београду, одређена је коришћењем извештаја АПР-а за 2017. годину. Међу значајнијим конкурентима на територији Србије, рангираним по оствареној вредности, наведени су: Karin Komerc MD d.o.o. Ветерник са 9,23%, Грађевинска Дирекција Србије д.о.о. Београд са 8,68% (има 11,06%

тржишног учешћа у Београду), Direct Capital S d.o.o. Београд са 7,70% (9,80% у Београду), Demo Invest d.o.o. Нови Београд са 5,61% (7,15% у Београду), Promo Media d.o.o. Београд са 4,73% (6,02% у Београду), Basal d.o.o. Београд са 3,97% (5,05% у Београду) и Blue Centar d.o.o. Београд са 3,94% тржишног удела (5,01% тржишног удела у Београду). За наведене податке као извор коришћена је Агенција за привредне регистре - Индивидуални подаци из редовних годишњих финансијских извештаја за 2017. годину за делатност 41.10 Разрада грађевинских пројеката од 11. фебруара 2019. године. Према наводима подносиоца пријаве, осим наведених, не постоје други доступни подаци о структури и величини тржишта на коме послују привредна друштва са овом регистрованом делатношћу.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да се ради о хоризонталној концентрацији. С обзиром на то да учесници у концентрацији нису имали тржишно учешће, спровођењем предметне концентрације неће доћи до битне промене структуре дефинисаног релевантног тржишта, нити до промене и/или повећања тржишног учешћа Delta Land као друштва коме се припајање врши. Стога Комисија констатује да реализација предметне концентрације неће имати негативне ефекте на дефинисаном релевантном тржишту. Такође, с обзиром на непостојање тржишних удела, неће доћи до негативних вертикалних ефеката.

Имајући у виду све напред наведено, као и друге наводе подносиоца пријаве, закључено је да су испуњени услови дозвољености концентрације из чл. 19. Закона. Из тог разлога, одлучено је као у ставу I диспозитива.

Одлука у ставу II донета је применом члана 65. став 5. Закона, као и члана 2. став 1. тачка б. 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 и против њега се може покренути управни спор подношењем тужбе Управном суду у Београду, Немањина 9, у року од 30 дана од дана пријема решења.

За подношење тужбе плаћа се судска такса у износу од 390 динара прописана Законом о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 28/1994, 53/1995, 16/1997, 34/2001 - др. закон, 9/2002, 29/2004, 61/2005, 116/2008 - др. закон 31/2009, 101/2011, 93/2012, 93/2014, 106/2015 и 95/2018).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Др Милоје Обрадовић