



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-565/2022-03
Датум: 17. август 2022. године

Објављени текст не садржи заштићене или изостављене податке. Заштићени подаци приказани су ознаком [...] или у распону који Комисија сматра одговарајућим начином заштите, а изостављени подаци ознаком XXX.

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 б) Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“ број 49/11), одлучујући по пријави концентрације број 6/0-02-565/2022-1, коју је дана 22. јула 2022. године поднело привредно друштво СЕЕ-BIG B.V., са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, 1071GT Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Стефана Савића из адвокатске канцеларије Karanović & Partners, Ресавска 23, Београд, дана 17. августа 2022. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва СЕЕ-BIG B.V., са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, 1071GT Амстердам, Холандија регистарски број 34305204, над привредним друштвима Capital Plaza doo Podgorica, са седиштем на адреси Шеик Заида 13, Подгорица, Црна Гора, матични број 50289100, Capital Hotel doo Podgorica, са седиштем на адреси Шеик Заида 13, Подгорица, Црна Гора, матични број 50715809, и TCP Hotel OpCo doo Podgorica, матични број 50762635, са седиштем на адреси Шеик Заида бр. 13, Подгорица, Црна Гора, куповином удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, дана 12. августа 2022. године уплатио износ од XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције што представља одговарајући прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво СЕЕ-BIG B.V., са седиштем на адреси Willemsparkweg 89 Н, 1071GT Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204 (даље у тексту: подносилац пријаве или СЕЕ-BIG), поднело је дана 22. јула 2022. године преко пуномоћника, адвоката Стефана Савића из адвокатске канцеларије Karanović & Partners, Ресавска 23, Београд, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-565/2022-1. Допуна пријаве је поднета 17. августа 2022. године. Подносилац пријаве предложио је да Комисија за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија) одобри концентрацију учесника на тржишту у скраћеном поступку.

Након што је извршила увид у достављену документацију и на основу свих чињеница које проистичу из садржаја поднете пријаве, Комисија је утврдила да је пријава потпуна и поднета у складу са Законом о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон) и са чланом 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 5/16). У списима предмета се налази доказ о извршеној уплати, којим се потврђује да је уплаћен прописани износ за издавање акта Комисије, што је утврђено у ставу II диспозитива.

Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве је део израелске групе за развој концепта отворених тржних центара и животног стила (енг. *lifestyle*), која је под крајњом контролом друштва BIG Shopping Centers Ltd, са седиштем на адреси Sapir Herzliya, Израел, (даље у тексту: BIG група). BIG група послује и управља тржним центрима широм света (у Израелу, Сједињеним Америчким Државама и Србији, укључујући три логистичка центра у Француској). Њихови тржни центри смештени су на централним саобраћајницама и пружају лак приступ купцима, а у понуди је широка палета разноврсних продавница и производа, како се наводи у пријави. BIG група послује и инвестира у Србији од 2008. године, преко свог зависног друштва СЕЕ-BIG, и тренутно поседује неколико оперативних шопинг и „lifestyle“ центара широм земље. Списак зависних друштава BIG групе у Србији налази се у списима предмета. Сва привредна друштва која су под контролом BIG групе се, у смислу члана 5. Закона, посматрају као један учесник на тржишту.

У Републици Србији, трговински центри BIG групе су следећи: BIG Fashion Beograd, BIG Fashion Park Beograd, BIG Novi Sad, BIG Pančevo, BIG Fashion Outlet Indija, BIG Rakovica, BIG Zrenjanin, BIG Kruševac и Kragujevac Shopping park.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над привредним друштвом Capital Plaza doo Podgorica, са седиштем на адреси Шеик Заида 13, Подгорица, Црна Гора, матични број 50289100, и посредно над привредним друштвима Capital Hotel doo Podgorica, матични број 50715809 и TSP Hotel OpCo doo Podgorica, матични број 50762635, оба са седиштем на адреси Шеик Заида бр. 13, Подгорица (даље у тексту: Циљна друштва). Регистрована делатност Циљног друштва Capital Plaza је „изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима“, а регистрована делатност Capital Hotela и TSP Hotela OpCo је „хотели и сличан смештај“.

Власник друштва Capital Plaza је друштво Acosta Investments Ltd, са седиштем на адреси TMF (BVI) Ltd, Palm Grove House PO Box 438, Road Town Tortola, регистровано под бројем 1427486. Capital Plaza је власник друштва Capital Hotel, а Capital Hotel је власник TSP Hotel OpCo.

Циљна друштва чине Capital Plaza пословни центар, један од првих енергетски ефикасних и модерних грађевинских комплекса са лукеузним становима, кафићима, бутицима, салонима лепоте, теретанама и сл, како се наводи у пријави. Пословни комплекс садржи и пословни простор са канцеларијама. Циљна друштва нису присутна и нису остварила приходе у Србији у 2021. години.

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављен Уговор о купопродаји удела, који се односи на куповину 100% удела у Capital Plazi, Capital Hotelу и TCP Hotelу. Трансакција се тиче стицања појединачне контроле од стране подносиоца пријаве над циљним друштвима. У том смислу 21. јула 2022. године СЕЕ ВIG као купац, привредно друштво Acosta Investments Ltd, и Capital Investment LLC, са седиштем на адреси CI Tower, Al Bateen Street, Абу Даби, Уједињени Арапски Емирати, регистарски број CN - 1002711 („Capital Investment“) су закључили Уговор о купопродаји удела.

Након спровођења концентрације, СЕЕ ВIG ће вршити појединачну контролу над Циљним друштвима, у смислу Закона, тако што ће стицањем 100% удела у друштву Capital Plaza вршити директну контролу над овим друштвом, а тиме и посредну контролу над друштвима Capital Hotel и TCP Hotel OpCo.

Услови за подношење пријаве

Из свега наведеног произлази да предметна трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона. Учесник на тржишту који стиче контролу има обавезу пријаве концентрације у смислу члана 61. Закона, што је утврђено увидом у податке о приходима и у финансијске извештаје учесника у концентрацији. Пријава је поднета у складу са чланом 63. став 1. Закона.

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 сматра да за потребе оцене предметне концентрације није неопходно да Комисија прецизно дефинише релевантно тржиште, јер без обзира на усвојену дефиницију, не постоје хоризонтална преклапања између активности учесника у Србији, имајући у виду да циљна друштва нису присутна у Републици Србији. Због ове чињенице, прецизна дефиниција релевантног тржишта може, како наводи подносилац, остати отворена.

Међутим, у сврху пружања комплетних информација, а имајући у виду пословне активности циљних друштава, као и претходну праксу Комисије, подносилац сматра да би се релевантна тржишта производа за пријављену концентрацију могла дефинисати као тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродajним простором и тржиште пружања услуга хотелског смештаја.

Комисија је прихватила предлог подносиоца пријаве, те је релевантна тржишта производа дефинисала као 1) тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродajним простором и 2) тржиште пружања услуга хотелског смештаја.

Као што је Комисија дефинисала у претходној пракси, а на шта се позива и подносилац пријаве, модерни малопродajни простор обухвата следеће типове трговинских формата: трговинске центре западног типа (енг. *western-style shopping centers*), трговинске центре мањег формата (енг. *Neighbourhood malls*), робне куће, као и формате друге генерације, односно објекте од најмање 5.000 квадратних метара са хипермаркетом и припадајућим локалима (енг. *Secondary shopping center schemes*). Релевантно тржиште производа се може додатно сегментирати и према појединачном типу и/или групи трговинских формата (неспесијализовани трговински формати, специјализоване продавнице и посебни трговински формати).

У пријави се наводи да, у складу са Правилником о класификацији трговинских формата, врсти преносивих продајних објеката и облицима трговине са покретних средстава и опреме („Сл. гласник РС“, бр. 39/2021), Циљна друштва управљају некретнинама које се могу класификовати као трговински центар, узимајући у обзир њихове карактеристике (јединствена просторна целина коју чини скуп различитих малопродajних формата, пратећи садржаји и адекватни паркинг за потрошаче).

У вези са другим релевантним тржиштем производа, тржиштем пружања услуга хотелског смештаја, подносилац наводи да постоји спектар различитих понуда у хотелској индустрији, те да је тржиште хетерогено из перспективе потражње и понуде. Иако је основна услуга која се пружа услуга смештаја, простори за спавање варијају у погледу величине, квалитета и обима намештаја, локације соба у оквиру хотела итд. Слично томе, обим и квалитет повезаних услуга је врло различит, јер неки хотели нуде 24-часовну услугу рецепције, управљају ресторанима и баровима, спа просторијама, радњама за сувенире, конференцијским салама итд. Узимајући у обзир многе различите услуге које могу или не могу бити пружене уз услугу хотелског смештаја и различите нивое квалитета услуга, хотели се могу разликовати по неколико основа.

Приликом утврђивања релевантног тржишта пружања услуга хотелског смештаја, Комисија сматра да је ово тржиште могуће сегментирати према цени и квалитету услуге смештаја, врсти туристичке понуде односно пратећим услугама, и то на основу категоризације у складу са међународним стандардом – системом звездица, који је имплементиран и у законодавству Србије – Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај Министарства трговине, туризма и телекомуникација („Службени гласник РС“, бр. 10/2016, 30/2017). Хотелске услуге су диференциране квалитетом смештаја, врстом туристичке понуде, локалитета у коме се хотел налази, односно пратећим услугама које хотел нуди (базен, ресторан, анимација деце, спортски капацитети и др.), па се њихова категоризација врши у складу са међународно признатим системом звездица Услуге смештаја које се пружају у хотелима са четири и пет звездица сматрају се при томе најквалитетнијим, што повлачи и одговарајућу разлику у цени за купце услуга, због чега се пружање услуга хотелског смештаја у луксузним хотелима (са 4 или 5 звездица) може издвојити као једно посебно тржиште. Као остала тржишта је могуће издвојити тржиште пружања услуге смештаја у хотелима са 3 звездице и тржиште пружања услуга смештаја у камповима.

Ипак, Комисија је оценила да у конкретном случају није потребно дефинисати ужа релевантна тржишта производа, с обзиром на то да концентрација не нарушава конкуренцију у Републици Србији на било ком потенцијално дефинисаном тржишту, а с обзиром на то да циљна друштва нису присутна у Србији.

За потребе оцене предметне концентрације, Комисија је релевантно географско тржиште, у складу са својом надлежношћу, дефинисала као територију Републике Србије, за оба релевантна тржишта производа.

Оцена ефеката концентрације

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је на основу података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да спровођење предметне концентрације неће изазвати негативне ефекте на конкуренцију у Републици Србији, будући да Циљна друштва нису присутна на релевантним тржиштима.

Узимајући у обзир све претходно наведено, Комисија је констатовала да предметна концентрација неће утицати на промену тржишне структуре на релевантним тржиштима и да неће наружити конкуренцију на овим тржиштима, оценивши да не постоји забринутост у погледу било ког критеријума за оцену дозвољености концентрације из чл. 19. Закона, па је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

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, 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 достављања 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

Небојша Перић, с.р.