



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-645/2022-4
Датум: 14. октобар 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 6/0-02-645/2022-1, коју је дана 19. септембра 2022. године поднело привредно друштво MKG Properties Limited, са седиштем на адреси The Oval, Office 502, Krinou 3, 4103 Agios Athanasios, Лимасол, Кипар, преко пуномоћника адвоката Ање Тасић из адвокатске канцеларије Radovanović Stojanović & Partners, Краља Милана 10 В/5, Београд, дана 14. октобра 2022. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем појединачне контроле од стране привредног друштва MKG Properties Limited, са седиштем на адреси The Oval, Office 502, Krinou 3, 4103 Agios Athanasios, Лимасол, Кипар, регистарски број HE 360030, над привредним друштвом Blondstone Group Limited, са седиштем на адреси Trident Centar, Griva Digeni 115, Лимасол, Кипар, регистарски број HE 372713, куповином 100% удела.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве, дана 22. септембра 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 MKG Properties Limited, са седиштем на адреси The Oval, Office 502, Krinou 3, 4103 Agios Athanasios, Лимасол, Кипар регистарски број HE 360030 (даље у тексту: подносилац пријаве или MKG), поднело је дана 19. септембра 2022. године преко пуномоћника, адвоката Ање Тасић из адвокатске канцеларије Radovanović Stojanović & Partners, Краља Милана 10 В/5, Београд, пријаву концентрације која је заведена под бројем 6/0-02-645/2022-1. 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.

О поднетом захтеву за заштиту података у складу са чланом 45. Закона, Комисија је одлучила посебним закључком.

Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве је део МК Групе друштава (даље у тексту: МК Група) чије су активности разврстане у пет главних дивизија:

- МК Agri је пољопривредна дивизија која се састоји од четири под-дивизије: МК Farming, МК Trading, МК Meat и МК Sugar. Нека од друштава која послују у оквиру ове дивизије су Sunoko, PIK Већеј и Carnex.
- МК Finance је дивизија која послује у финансијском сектору. Поред AIK Banke, Naše AIK Banke и Gorenjske Banke, део ове дивизије је и M&V Investments, друштво које се бави брокерским пословима и берзанском робом.
- МК Tourism дивизија обухвата учешће у хотелима и непокретностима у Хрватској (Kempinski Hotel Adriatic Istria и Skiper Resort), Србији (Hotel Grand) и Словенији (Kempinski Palace Portorož).
- МК Energy дивизија послује у области производње електричне енергије из обновљивих извора (ветар и биомаса).
- МК Support се састоји од друштава која пружају помоћ и подршку целокупном систему МК Групе.

Све дивизије МК Групе су активне у Србији и велики део друштава МК Групе се налази у Србији. МК Група је активна на тржишту луксузних хотела путем хотела у њеном власништву, и то Hotela Grand на Копаонику, али не поседује хотеле у Београду те није активна на овом тржишту на територији града Београда. Подносилац је холдинг друштво унутар МК Групе које држи уделе у неким од друштава МК Групе који су део МК Tourism дивизије.

Подносилац, читава МК Tourism дивизија, затим МК Agri, МК Energy и МК Support у власништву су друштва МК Holding Limited (Кипар) МК Finance дивизија је у власништву финансијског холдинг друштва Agri Europe Cyprus Limited (Кипар). Матично друштво и крајње холдинг друштво друштава МК Holding Limited и Agri Europe Cyprus Limited је Agri Holding AG, Швајцарска. Agri Holding AG и цела Група подносиоца су под крајњом контролом физичког лица Миодрага Костића.

Списак зависних друштава МК Групе у Србији налази се у списима предмета. Сва привредна друштва која су под контролом МК Групе, у смислу члана 5. Закона, сматрају се једним учесником на тржишту.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи појединачну контролу над привредним друштвом Blondstone Group Limited, са седиштем на адреси Trident Centar, Griva Digeni 115, Лимасол, Кипар, матични број HE 372713 (даље у тексту: циљно друштво). Циљно друштво, заједно са својим повезаним друштвима (даље у тексту: Група циљног друштва) активно је у области туризма, тј. хотелијерства, и тренутно је у власништву физичког лица Душана Денића (даље у тексту: продавац). Група циљног

друштва је у Србији присутна једино преко друштва Prigan d.o.o. Beograd (даље у тексту: Prigan), са седиштем на адреси Булевар војводе Мишића 15а, Београд, над којим циљно друштво посредно врши заједничку контролу са аустријском Soravia Групом, групацијом друштава за развој некретнина, која је активна у Аустрији, Немачкој, Италији и југоисточној Европи. Soravia Група ради на пројектима који укључују резиденцијални и канцеларијски простор, као и хотелски смештај. Једина инвестиција Soravia Групе на српском тржишту је управо учешће у друштву Prigan.

Prigan је власник хотела Radisson Collection који се налази у Београду, на адреси Булевар војводе Мишића 15а. Хотел Radisson Collection отворен је 2015. године, као хотел луксузне категорије (четири звезде), корисне површине 16.300 квадратних метара, са 236 соба и шест конференцијских сала за догађаје и састанке. Хотел послује под брендом Radisson Collection, на основу уговора са хотелском групацијом Carlson Rezidor.

Осим активности друштва Prigan, тј. хотела Radisson Collection на тржишту луксузних хотела у Београду, Група циљног друштва нема других активности у Србији. Једино зависно друштво Групе циљног друштва регистровано у Србији је Prigan.

Опис трансакције и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављено Писмо о намерама, које је закључено између подносиоца пријаве и продавца дана 31. августа 2022. године, а којим се предвиђа да ће МКГ купити 100% удела у циљном друштву од продавца. Након спровођења концентрације, подносилац пријаве ће вршити директну појединачну контролу над циљним друштвом.

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 2. 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.

Комисија је релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште пружања услуга хотелског смештаја у луксузним хотелима (са 4 или 5 звездица), прихвативши на тај начин предлог подносиоца пријаве. При утврђивању релевантног тржишта производа у контексту предметне концентрације, Комисија се превасходно руководила

активностима Групе циљног друштва у Србији, будући да је ово једино тржиште на којем је Група циљног друштва присутна у Србији. Наиме, оба учесника у концентрацији су активна на овом производном тржишту у Србији, међутим на различитим географским тржиштима – МК Група је, преко хотела Grand активна на овом тржишту на територији Копаоника и Новог Сада, док је Група циљног друштва активна на овом тржишту преко хотела Radisson Collection на територији града Београда.

Постоји широк спектар различитих понуда у хотелској индустрији, отуда 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.

Као што је Комисија дефинисала у претходној пракси, а на шта се позива и подносилац пријаве, тржиште пружања услуга хотелског смештаја могуће је 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 услуга смештаја у хотелима са 3 звездице и тржиште пружања услуга смештаја у камповима.

За потребе оцене предметне концентрације, Комисија је релевантно географско тржиште, у складу са предлогом подносиоца пријаве, дефинисала на локалном нивоу, односно као територију града Београда, имајући у виду локацију хотела Radisson Collection.

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 на релевантном тржишту, будући да МК Група није активна на тржишту пружања услуга хотелског смештаја у Београду. Soravia Група такође није активна на релевантном тржишту, осим преко циљног друштва.

Према подацима у пријави, тржишни удео Групе циљног друштва, односно хотела Radisson Collection на релевантном тржишту износи /0-5/%, а као конкуренти на овом тржишту се наводе Crowne Plaza, са тржишним уделом од /5-10/% и Metropol, са тржишним уделом од /5-10/%.

Узимајући у обзир све претходно наведено, Комисија је констатовала да предметна концентрација неће утицати на промену тржишне структуре на релевантном тржишту и да неће наружити конкуренцију на овом тржишту, 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 б. 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.