



Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Број: 6/0-02-622/2017-8
Датум: 30. октобар 2017. године
Београд

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 6/0-02-622/2017-1, коју је дана 28. септембра 2017. године поднело привредно друштво Ebb-Gamma Holding GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Thomas-Klestil-Platz 3, A-1030 Беч, Аустрија, преко пуномоћника адвоката Маје Станковић из адвокатске канцеларије Wolf Theiss, ПЦ Ушће, Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, дана 30. октобра 2017. године, доноси следеће

РЕШЕЊЕ

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем непосредне контроле од стране друштва Ebb-Gamma Holding GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Thomas-Klestil-Platz 3, A-1030 Беч, Аустрија, регистрованог под регистарским бројем FN 349670 x над друштвом Old Mill Holding d.o.o. Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Булевар војводе Мишића 15а, 11000 Београд, матични број 20697954.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац пријаве извршио уплату износа од 25.000 евра (двадесетпетхиљада) евра, дана 05. октобра 2017. године, на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што представља прописан износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Привредно друштво Ebb-Gamma Holding GmbH, са регистрованим седиштем на адреси Thomas-Klestil-Platz 3, A-1030 Беч, Аустрија, регистровано под регистарским бројем FN 349670 x (у даљем тексту: подносилац пријаве или Ebb-Gamma Holding), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (у даљем тексту: Комисија), 28. септембра 2017. године, преко пуномоћника адвоката Маје Станковић из адвокатске канцеларије Wolf Theiss, ПЦ Ушће, Булевар Михајла Пупина 6, 11070 Нови Београд, пријаву концентрације број 6/0-02-622/2017-1.

Увидом у достављену документацију и допуну од 18. октобра 2017. године, 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 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 (у даљем тексту: Закон), учесник у концентрацији је поднео Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Садржину захтева представља спецификација података чија се заштита тражи, као и образложење разлога за постављање таквог захтева. Комисија је о овом захтеву одлучила посебним закључком о заштити података.

1. Учесници у концентрацији

Подносилац пријаве је холдинг друштво у индиректном власништву (i) Erste Group Bank AG, друштва које је основано у Аустрији, под регистарским бројем FN 33209 m, са регистрованим седиштем на адреси Am Belvedere 1, A-1100 Беч (у даљем тексту: EGB) (са уделом од 49%) и (ii) Soravia Real Estate Development GmbH, друштва које је основано у Аустрији, под регистарским бројем FN 201866 m, са регистрованим седиштем на адреси Thomas-Klestil-Platz 3, A-1030 Беч, Аустрија (у даљем тексту: Soravia Real Estate) (са уделом од 51%). Једина пословна делатност коју ово друштво обавља је држање 66,7% удела у циљном друштву.

EGB је матично друштво Erste групе друштава. Основана 1819. године као прва аустријска штедна банка, Erste група је постала јавна 1997. године са стратегијом да прошири своју малопродајну мрежу на централну и источну Европу. У међувремену је Erste група нарасла кроз бројне аквизиције да би постала једна од највећих групација за пружање финансијских услуга у источном делу Европске уније, гледано по броју клијената и укупне имовине. У 2016. години Erste група је остварила светски приход од отприлике 6.691 милиона евра.

Erste група је присутна на тржишту Републике Србије првенствено кроз друштво Erste Bank AD Novi Sad, са регистрованим седиштем на адреси Булевар Ослобођења 5, Нови Сад, матични број 08063818. Поред тога, остала друштва из Erste групе друштава која су регистрована у Србији су:

- Preduzeće za finansijski lizing S-Leasing d.o.o. Beograd, са регистрованим

седиштем на адреси Милутина Миланковића 3а, Београд, матични број 17488104. Претежна регистрована делатност овог друштва је финансијски лизинг (шифра:6491);

- S-Rent d.o.o. Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Милутина Миланковића 3а, Београд, матични број 20172274. Претежна регистрована делатност овог друштва је изнајмљивање и лизинг аутомобила и лаких моторних возила (шифра: 7711);
- Beogradska berza, акционарско друштво, Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Омладинских бригада 1, Београд. Претежна регистрована делатност овог друштва је финансијске и робне берзе (шифра: 6611).

Soravia Real Estate је друштво које припада Soravia групацији друштава. Крајњи власници ове групације су предузетници из Аустрије Messrs Hanno и Erwin Soravia, чија друштва за развој некретнина су до данас реализовала више од 500 светских пројеката са укупним обимом од преко 3,3 милијарде евра, што их чини једним од водећих учесника на тржишту некретнина, пре свега у Аустрији. У 2016. години Soravia Real Estate је остварила укупан приход од око 23,5 милиона евра.

Soravia Real Estate има два зависна друштва у Републици Србији:

- Soravia Management d.o.o. Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Булевар војводе Мишића 15а, Београд, матични број 20363959. Претежна регистрована делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра: 4110), док стварна делатност овог друштва обухвата пружање услуга друштву Prigan d.o.o. Beograd. Ово друштво има седам запослених који се баве управљањем пројектима, управљањем имовином, консалтингом и услугама праћења пословања хотела и пословне зграде која се налази уз хотел;
- Grande Business Center d.o.o. Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Булевар војводе Мишића 15а, Београд, матични број 20395656. Претежна регистрована делатност овог друштва је разрада грађевинских пројеката (шифра: 4110). Ово друштво је друштво за посебне намене које је основано за потребе стицања и развоја будућих пројеката у вези са некретнинама. Друштво тренутно нема запослене и не пружа било какве услуге.

Сва зависна друштва стицалаца контроле, укључујући и подносиоца пријаве, над којима имају непосредну или посредну, појединачну или заједничку контролу, без обзира на државу оснивања и седишта, третирају се као један учесник на тржишту у смислу члана 5. Закона.

Циљно друштво у предметној концентрацији је Old Mill Holding d.o.o. Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Булевар војводе Мишића 15а, 11000 Београд, матични број 20697954 (у даљем тексту: Old Mill или циљно друштво). Циљно друштво је у власништву Европске банке за обнову и развој (European Bank for Reconstruction and Development), са уделом од 33,3% и Ebb-Gamma Holding, са уделом од 66,7%. Циљно друштво је једини члан друштва Prigan d.o.o. Beograd, са регистрованим седиштем на адреси Булевар Војводе Мишића 15а, 11000 Београд, матични број 20144548 (у даљем тексту: Приган), које је власник комплекса некретнина за мешовиту употребу, бруто грађевинске површине око 25.000 m². Овај комплекс се тренутно састоји од (i) Radisson Blu Old Mill хотела у Београду, и (ii) пословне зграде која се налази одмах до хотела.

2. Опис концентрације и акт о концентрацији

Предложена трансакција се базира на Уговору о купопродаји од 27. септембра 2017. године, на основу којих ће подносилац пријаве, који већ поседује 66,7% удела у циљном друштву, стећи преосталих 33,3% од Европске банке за обнову и развој. Након спровођења трансакције, циљно друштво ће постати једночлано друштво чији ће једини власник бити подносилац пријаве. Спровођење предметне концентрације ће довести једино до промене власничке структуре циљног друштва из заједничке у појединачну контролу подносиоца пријаве. [...]. Правни основ предметне концентрације садржи обострано исказану спремност и вољу уговорних страна да дође до реализације ове концентрације. Комисија је наведени Уговор о купопродаји прихватила као валидни правни основ и исти се налази у списима предмета.

3. Испуњеност услова за подношење пријаве

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2. Закона. На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије у 2016. години, Комисија је утврдила да је подносилац пријаве имао обавезу да пријави концентрацију, јер је укупан приход учесника у концентрацији у 2016. години вишеструко већи од износа који су прописани чланом 61. Закона, као услова за пријаву концентрације. Комисија је утврдила да је пријава концентрације благовремена, јер је поднета у складу са чланом 63. став 1. Закона.

4. Релевантно тржиште

Релевантно тржиште одређено је у складу са чл. 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, број 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 предметне трансакције дефиниција релевантног тржишта производа може остати отворена с обзиром на то да предложена трансакција неће имати ефеката на релевантно тржиште производа без обзира како се оно дефинише. Ипак, у циљу достављања потпуних информација подносилац пријаве је за потребе дефинисања релевантног тржишта производа, доставио податке за (i) тржиште хотела, тачније тржиште пружања услуга хотелског смештаја и (ii) тржиште некретнина за комерцијалну употребу за издавање. Комисија није могла да прихвати овакав предлог подносиоца пријаве па је релевантно тржиште производа/услуга у конкретном случају, а полазећи од пословних активности циљног друштва, дефинисала као (i) тржиште пружања услуга у хотелима луксузне категорије и (ii) тржиште управљања (издавања) и располагања комерцијалним простором.

Када је у питању тржиште хотела, Комисија је у својој досадашњој пракси, тржиште хотела даље сегментирала на тржиште луксузних хотела (где спадају хотели са четири и пет звездица) и тржиште хотела са једном, две и три звездице (где спадају гарни и апарт хотели). 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.), што се огледа категоризацијом хотела на основу међународно признатог система звездица. При томе се хотели са четири и пет звездица сматрају најквалитетнијим, што условљава и одговарајућу разлику у цени за кориснике ове категорије услуга. Имајући у виду капацитете и одлике хотела Radisson Blu Old Mill, Комисија сматра да се као релевантно тржиште може одредити понуда хотелских услуга у категорији која обухвата хотеле са четири и пет звездица, односно понуда луксузних хотелских услуга.

Када је у питању дефиниција релевантног географског тржишта, подносилац пријаве је, иако сматра да дефиниција релевантног географског тржишта може остати отворена, потпуности ради доставио податке за територију града Београда, што је Комисија усвојила па је оба релевантна тржишта производа географски дефинисала као територију Београда, где се и обављају предметне пословне активности.

5. Оцена ефеката концентрације

Спровођење предметне концентрације ће довести једино до промене власничке структуре циљног друштва из заједничке у појединачну контролу подносиоца пријаве, што доводи до закључка да ће и конкурентска ситуација на релевантним тржиштима остати непромењена. Према приказаном, на релевантном тржишту пружања услуга у хотелима луксузне категорије тржишни удео подносиоца пријаве остаће непромењен (по обиму – број соба (/0-5%) и вредности релевантне услуге – приход од пружених услуга (/5-10%)). Од свих хотела категоризације четири и пет звездица подносилац пријаве је издвојио пет хотела који су у погледу капацитета и врсте услуга које пружају најсличнији хотелу Radisson Blu Old Mill. У питању су хотели Hyatt Regency (удео у обиму - 5,70%, у вредности - 15,19%), Metropol Palace Hotel Beograd (удео у обиму - 4,51%, у вредности - 8,12%), Crowne Plaza (удео у обиму - 7,85%, у вредности - 14,65%), Falkensteiner Hotel Belgrade (удео у обиму - 3,21, у вредности - 9,33%) и Courtyard Belgrade City Center (удео у обиму – 2,15%, у вредности – 3,58%)

Предметна концентрација неће довести до промена у тржишној структури ни на тржишту управљања (издавања) и располагања комерцијалним простором. Удео друштва Приган, а тиме и подносиоца пријаве, по обиму (површини издатог простора) износи /0-5%, а по вредности (приход од издатог простора) /0-5%. Најзначајнији конкурент на релевантном тржишту је Airport City Београд (удео у обиму - 10,47%, у вредности – 9,60%).

На основу анализе целокупне документације достављене уз пријаву као и утврђених чињеница у овом поступку, Комисија је ценила све критеријуме за оцену дозвољености концентрације из члана 19 и закључила да реализација предметне концентрације неће изазвати негативне последице на тржишту Републике Србије. У складу са тим оцењено је да спровођење пријављене концентрације неће довести до спречавања, ограничавања или нарушавања конкуренције на нашем националном тржишту или његовом делу, чиме су се стекли услови да Комисија донесе одлуку о одобравању предметне концентрације, па је стога 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 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 и 106/2015).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Др Милоје Обрадовић