



„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“.

Република Србија
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд
Број: 6/0-02-663/2019-3
Датум: 14. август 2019. године

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 6/0-02-663/2019-1, коју су дана 25. јула 2019. године поднели Влада Републике Србије у име Републике Србије и привредно друштво China Road and Bridge Corporation, са седиштем на адреси 1008, C88, Andingmenwai Dajie, Dongcheng District, Пекинг, Народна Република Кина, преко пуномоћника адвоката Дарије Огњеновић из ортачког адвокатског друштва Прица и партнери, Ресавска 31, Београд, дана 14. августа 2019. године, доноси следеће

Р Е Ш Е Њ Е

I ОДОБРАВА СЕ у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје заједничким улагањем од стране Владе Републике Србије у име Републике Србије и привредног друштва China Road and Bridge Corporation, са седиштем на адреси 1008, C88, Andingmenwai Dajie, Dongcheng District, Пекинг, Народна Република Кина, матични број 911100007109338178, у циљу стварања новог учесника на тржишту, друштва са ограниченом одговорношћу у Републици Србији, које ће бити основано у складу са „Уговором чланова између Републике Србије и China Road and Bridge Corporation“.

II УТВРЂУЈЕ СЕ да су подносиоци пријаве, привредно друштво China Road and Bridge Corporation и Република Србија, уплатили износ XXX дана 30. јула 2019. године, и износ од XXX дана 2. августа 2019. године на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

Образложење

Владе Републике Србије у име Републике Србије и привредно друштво China Road and Bridge Corporation, Пекинг, Народна Република Кина, поднели су 25. јула 2019. године, преко пуномоћника адвоката Дарије Огњеновић, пријаву концентрације број 6/0-02-663/2019-1.

Подносиоци пријаве предложили су да Комисија за заштиту конкуренције (у даљем 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, у даљем тексту: Закон) и са чланом 3. Уредбе о садржини и начину подношења пријаве концентрације („Службени гласник РС“, број 05/16). Увидом у списе предмета утврђено је да је да су подносиоци пријаве уплатили прописани износ за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку на рачун Комисије за заштиту конкуренције.

Учесници у концентрацији

Учесници у концентрацији, Република Србија и привредно друштво China Road and Bridge Corporation, Пекинг, Народна Република Кина (у даљем тексту: подносиоци пријаве) су дана 18. септембра 2018. године потписали „Уговор чланова између Републике Србије и China Road and Bridge Corporation“ (у даљем тексту: Уговор чланова). Подносиоци пријаве је навели су да су дана 24. априла 2019. године Влада Републике Србије и привредно друштво China Road and Bridge Corporation, Пекинг, Народна Република Кина (у даљем тексту: друштво CRBC) закључили Уговор о развоју који регулише њихова права и обавезе у погледу предложене трансакције.

У складу са потписаним Уговором чланова, CRBC је основао своје зависно друштво, [...] (у даљем тексту: Стратешки партнер СПВ). Друштво CRBC ће пренети сва своја права и обавезе из поменутих уговора на Стратешког партнера СПВ. Република Србија и Стратешки партнер СПВ ће основати заједничко друштво са ограниченом одговорношћу у Србији ради имплементације пројекта, које ће бити директно власништво Републике Србије и Стратешког партнера СПВ, у коме ће Република Србија имати [...] удела а Стратешки партнер СПВ [...] удела.

Према наводима у пријави, друштво CRBC је зависно друштво компаније China Communication Construction Company Ltd., са седиштем на адреси 85 Deshengmenwai Street, Xicheng District, Beijing, Пекинг, Народна Република Кина, матични број 91110000710934369E, (у даљем тексту тексту: СССС група). У пријави је наведено да је СССС група државна компанија, чијим се акцијама тргује на берзи, која се првенствено бави пројектовањем, изградњом и управљањем инфраструктурним објектима, укључујући аутопутеве, мостове, тунеле, железнице (нарочито железничке пруге велике брзине), метрое, аеродроме и морске луке. У Републици Србији, СССС група води пројекат Е763 Аутопут Сурчин-Обреновац и послује преко свог огранка, China Road and Bridge Corporation Serbia Ogranak Beograd-Savski Venac, са седиштем на адреси Ужичка 58А, Београд, матични број 29502447 (у даљем тексту: СССС Огранак).

Друштво CRBC је имало један пројекат у Републици Србији пре предложене трансакције, који се односио на изградњу моста Земун-Борча. Ово друштво је у Републици Србији присутно преко наведеног огранка страног правног лица СССС Огранак, као и путем свог зависног друштва CRBC Investment d.o.o., Beograd, са седиштем на адреси Ужичка 58А, Београд, матични број 21310123. Према наводима у пријави привредно друштво CRBC Investment d.o.o. није обављао пословне активности од свог оснивања.

Стратешки партнер СПВ је у власништву друштва CRBC-а који поседује [...] удела и друштва [...]. У пријави је наведено да друштво CRBC има појединачну контролу над Стратешким партнером СПВ, што значи да све битне одлуке доноси само CRBC, док је [...] мањински члан Стратешког партнера СПВ.

Према наводима у пријави, реализација предложене трансакције од стране Владе Републике Србије, [...]

Према наводима у пријави, предметна трансакција односи се на изградњу индустријског парка, који ће се налазити на северној обали реке Дунав у граду Београду. Подносилац пријаве је навео да ће друштво заједничког улагања бити основано како би пројектовало, изградило, финансирао, управљало и одржавало индустријски парк. Приход овог друштва биће остварен од следећих активности: давања у закуп индустријских постројења, складишта, пословних зграда и других објеката саграђених у власништву друштва заједничког улагања, продаје или закупа земљишта у власништву друштва заједничког улагања, накнаде управљања имовином и пружања услуга, и осталих услуга у складу са пословним планом. Подносиоци пријаве су навели да ће се предложена трансакција одвијати у три фазе. Прва фаза је почетак радова, друга фаза односи се на проширење радова, док се трећа фаза односи на будући развој парка. Почетак изградње зависи од одобрења планске и пројектне документације и потребних припремних радова. Временски оквир и садржаји развоја друге и треће фазе нису фиксирани и они зависе од стварног извршења послова на пројекту. Према наводима у пријави, овај пројекат обухвата три главна сегмента:

1. Међународни трговински центар, кога ће чинити центар за продају робу широке намене, логистички и центар за складиштење робе, изложбени центар, и друго. Овај центар заузимаће површину од око 8 хектара.
2. Индустријски парк кога ће чинити радионице, магацини, административне зграде, услужни објекти, и друго. Овај парк заузимаће површину од око 247 хектара.
3. Високо-технолошки парк који ће обухватати зграду технолошког инкубатора, административну зграду за компаније, услужне објекте, и друго. Овај парк заузимаће површину од око 20 хектара.

Према подацима из биланса успеха за 2018. годину, [...].

Опис концентрације и акт о концентрацији

Као акт о концентрацији, Комисији је достављен „Уговор чланова између Републике Србије и China Road and Bridge Corporation које ће заменити, након преноса уговора, Стратешки партнер Друштво за посебне намене које ће бити основано везано за Друштво које ће бити основано ради спровођења пројекта Српско – кинеског индустријског парка“, који је закључен 18. септембра 2018. године, а који су потписали у име Републике Србије, министар финансија, г. Синиша Мали, на основу [...] и председавајући привредног друштва China Road and Bridge Corporation, г. Lu Shan.

Предложеном трансакцијом, доћи ће до заједничког улагања Републике Србије и Стратешког партнера СПВ, у циљу стварања новог учесника на тржишту, заједничког друштва са ограниченом одговорношћу у Србији ради имплементације пројекта изградње индустријског парка. У складу са Уговором чланова, предвиђено је да ће у друштву заједничког улагања, Република Србија имати [...] удела, а Стратешки партнер СПВ [...] удела.

Услови за подношење пријаве

Из свега наведеног произлази да предметна трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 3) 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 одредбама члана 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.

Подносиоци пријаве су предложили да се релевантно тржиште производа дефинише као тржиште управљања, изнајмљивања и продаје комерцијалних некретнина. Подносиоци пријаве су навели да се релевантно тржиште производа може се поделити на 3 сегмента на основу критеријума коришћења и то на: а) тржиште продаје и закупа пословног простора; б) тржиште продаје и закупа складишта и фабрика, и ц) тржиште продаје и закупа земљишта. У пријави је наведено да су предлози дефиниције релевантног тржишта у складу са праксом Европске комисије по којој се тржиште некретнина дели на два основна тржишта: а) тржиште комерцијалних некретнина (пословни простори, продајни објекти, индустријски простори) и б) тржиште стамбених некретнина (некретнине за становање). Такође, подносиоци пријаве су навели и да прецизна дефиниција тржишта може остати отворена.

Полазећи од својстава, намене и цене предметног скупа производа и услуга, односно од делатности учесника у концентрацији, а нарочито будућег друштва заједничког улагања, Комисија је у овом случају, релевантно тржиште производа дефинисала као тржиште изградње, управљања, изнајмљивања и продаје комерцијалних некретнина. Комисија сматра да у овом случају није потребно додатно сегментирати релевантно тржиште производа, имајући у виду ефекте предметне концентрације. Комисија у складу са уобичајеном праксом Европске комисије, указује на могућност да дефиницију релевантног тржишта остави отвореном, јер се у тренутку спровођења трансакције неће десити суштинске промене на релевантном тржишту производа. Наиме, почетак изградње свеобухватног индустријског парка зависи од одобрења планске и пројектне документације и потребних припремних радова, док, према наводима подносилаца пријаве временски оквир његове изградње са свим објектима и садржајима није фиксиран и зависи од стварног извршења послова на пројекту.

Подносиоци пријаве су предложили да се релевантно географско тржиште дефинише као територија града Београда. Подносиоци пријаве су навели да су локална градска/општинска тржишта прилично специфична у смислу грађевинских пројеката, то јест да услови закупа/продаје, цене, и други фактори зависе од локације. Комисија је прихватила предлог подносиоца пријаве, те је релевантно географско тржиште дефинисала као територију града Београда.

Оцена ефеката концентрације

Приликом оцене ефеката предметне концентрације, Комисија је користила податке које су доставили подносиоци пријаве. Подносиоци пријаве су навели да СССС група није активна на дефинисаном релевантном тржишту производа у Републици Србији у 2018. години.

Према наводима у пријави, [...]. Као највеће конкуренте који издају пословни простор, подносиоци пријаве су навели следећа привредна друштва: AFI Europe, MPC Properties, GTC група. Подносиоци пријаве су као конкуренте који су у процесу изградње пословног простора навели следећа привредна друштва:

- MPC Properties који тренутно гради пословни центар Ушће Торањ 2, пословну зграду А+ класе, која ће укупно имати 23.000 м² на 22 спрата, као и пројекат Навигатор пословни центар 2 у Булевару Милутина Миланковића, чија је вредност око 45 милиона Евра;
- Erste Group Immorent, инвеститор пословног комплекса Sirius Offices на Новом Београду, чија је вредност око 65 милиона Евра;
- Stattwerk, немачка грађевинска компанија која је откупила некадашњу зграду Беобанке на Зеленом венцу, а планира да купи још две зграде у државном власништву у околини и изгради зелену оазу – пословне центре чије ће фасаде бити потпуно украшене биљкама, где ће се налазити центар за едукацију и практично усавршавање, еко-продавница, сајам, простор за рад стартапова који развијају еколошке идеје, као и пословни простор намењен еколошки оријентисаним компанијама, укупне вредности око 30 милиона Евра;
- Shikun & Binui Group, израелски инвеститор који гради стамбени комплекс Wellport на Новом Београду, а на тржишту пословног простора заједнички учествује у изградњи Business Garden пословног центра са једним од највећих инвеститора у Србији AFI Europe (власник Airport City), на површини од 16.000 м², који ће имати ЛЕЕД сертификат енергетске ефикасности.

Приликом оцене ефеката предметне концентрације, Комисија је имала у виду наводе подносилаца пријаве, према којима СССС група није тренутно активна и да нема планове да прошири своје пословање на тржишту на којем ће пословати друштво заједничког улагања, те да је тржишно учешће [...]. Такође, приликом оцене ефеката предметне концентрације, Комисија је имала у виду стварне конкуренте који изнајмљују управљају и продају комерцијални простор у граду Београду, као и бројне потенцијалне конкуренте који су у процесу изградње пословног простора.

Имајући у виду све претходно наведено, Комисија је закључила да не постоји забринутост у погледу било ког критеријума за оцену дозвољености концентрације из члана 19. Закона. Из тог разлога је одлучено као у ставу I диспозитива овог решења.

Одлука у ставу II диспозитива донета је применом члана 65. став 5. Закона и члана 2. став 1. тачке 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције, 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, с.р.