



Република Србија  
**КОМИСИЈА ЗА ЗАШТИТУ  
КОНКУРЕНЦИЈЕ**

Савска улица 25/IV, Београд

Број: 6/0-02-322/2020-5

Датум: 17. март 2020. 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 6. Тарифника о висини накнада за послове из надлежности Комисије за заштиту конкуренције („Службени гласник РС“, број 49/11), одлучујући по пријави концентрације број 6/0-02-322/2020-1, коју је 4. марта 2020. године, поднело привредно друштво „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, преко пуномоћника адвоката Горана Цветковића, из адвокатске канцеларије „Цветковић, Скоко и Јовичић“, Кнез Михаилова 7/IV, Београд, дана 16. марта 2020. године, доноси следеће

## **Р Е Ш Е Њ Е**

**I ОДОБРАВА СЕ** у скраћеном поступку концентрација учесника на тржишту која настаје стицањем посредне појединачне контроле од стране привредног друштва „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204, над привредним друштвом „Aviv Arlon Prima“ доо, са седиштем на адреси Багљаш Запад 5, Зрењанин, матични број 21030210, куповином 100% удела.

**II УТВРЂУЈЕ СЕ** да је подносилац пријаве, дана 9. марта 2020. године, уплатио XXX на рачун Комисије за заштиту конкуренције, што одговара прописаном износу за издавање решења о одобрењу концентрације у скраћеном поступку.

### *Образложење*

Привредно друштво „СЕЕ-BIG“ В.В. са седиштем на адреси Pietersbergweg 283, Амстердам, Холандија, регистарски број 34305204 (даље у тексту: подносилац пријаве), поднело је Комисији за заштиту конкуренције (даље у тексту: Комисија), дана 4. марта 2020. године, преко пуномоћника адвоката Горана Цветковића, из адвокатске канцеларије „Цветковић, Скоко и Јовичић“, Кнез Михаилова 7/IV, Београд, пријаву концентрације број 6/0-02-322/2020-1.

Увидом у достављену документацију, Комисија је утврдила да је поднета пријава потпуна и у складу са Уредбом 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. 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.

На основу члана 45. Закона о заштити конкуренције („Службени гласник РС“, број 51/09 и 95/13, даље у тексту: Закон), подносилац пријаве је поднео Комисији захтев за заштиту одређених података садржаних у пријави концентрације. Комисија је о овом захтеву одлучила посебним закључком о заштити података.

## **1. Учесници у концентрацији**

Подносилац пријаве послује у оквиру „BIG“ групе привредних друштава, под контролом привредног друштва „BIG Shopping Centers“ Ltd, са седиштем на адреси Sapir Herzliya, Израел, матични број 513623314. „BIG“ група се бави изградњом и управљањем трговинским (шопинг) центрима у свету (са седиштима у Израелу, Сједињеним Америчким Државама и Србији). BIG трговински центри представљају мрежу отворених тржних центара и налазе се на главним саобраћајницама, лако су доступни, са великим бројем продавницама и широким асортиманом производа.

Пројекти „BIG“ групе у Србији који се односе на управљање трговинским центрима су BIG Shopping Centar Нови Сад, BIG FASHION Beograd, BIG FASHION PARK Београд, BIG Pančevo, Fashion Park Outlet Centar Индија, као и Capitol Park Rakovica. Списак зависних друштава „BIG“ групе у Србији налази се у списима предмета.

Спровођењем концентрације, подносилац пријаве ће стећи контролу над привредним друштвом „Aviv Arlon Prima“ доо, са седиштем на адреси Баглаш Запад 5, Зрењанин, матични број 21030210 (даље у тексту: „Aviv Arlon Prima“ или циљно друштво). Циљно друштво се бави управљањем малопродајним парком (*retail park*) „Aviv Park Zrenjanin“, који је у његовом власништву. „Aviv Park Zrenjanin“ је малопродајни парк великог формата, чије земљиште заузима укупну површину од 99.783 м<sup>2</sup>, и у којем постоји 61 малопродајни објекат. Највеће малопродајне радње су: H&M, Uradi sam, DIS, Forma Ideale, JYSK, C&A, Waikiki, и New Yorker.

Циљно друштво послује у оквиру групе друштава „Aviv Arlon“, која се у Србији бави издавањем малопродајног простора у малопродајним парковима у Зрењанину и у Београду (у општини Звездара). Једини члан циљног друштва је друштво „Aviv Arlon Global Limited“, са седиштем на адреси Theodorou Kolokotroni, & Chrysorogiatissis Corner - 3040, регистарски број HE 215317, Лимасол, Кипар. Циљно друштво има повезана друштва у Србији, али, према наводима у пријави, подносилац пријаве стиче контролу само над циљним друштвом а не и над његовим повезаним друштвима.

## **2. Опис концентрације и акт о концентрацији**

Правни основ за концентрацију јесте Уговор о куповини удела у циљном друштву, закључен 20. фебруара 2020. године, између подносиоца пријаве, као купца, и власника циљног друштва, као продавца. Овим уговором је предвиђено да подносилац пријаве стекне уделе у циљном друштву и тиме појединачну контролу над овим друштвом.

### 3. Испуњеност услова за подношење пријаве

Комисија је закључила да пријављена трансакција представља концентрацију у смислу члана 17. став 1. тачка 2) Закона. Узимајући у обзир да у тренутку подношења предметне пријаве сви релевантни подаци и финансијски извештаји за 2019. годину нису били доступни, подносиоци пријаве су Комисији доставили податке и финансијске извештаје који се односе на 2018. годину. На основу достављених података о висини укупних прихода које су сви учесници у концентрацији остварили на светском тржишту и тржишту Републике Србије, Комисија је утврдила да су учесници у концентрацији имали обавезу да пријаве концентрацију, јер је укупан приход учесника 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

Комисија је утврдила релевантно тржиште у складу са чланом 6. Закона и Уредбом о критеријумима за одређивање релевантног тржишта („Службени гласник РС“, бр. 89/2009). За оцену ефеката предметне концентрације, Комисија је као релевантно тржиште производа одредила тржиште управљања (издавања) и располагања модерним малопродајним простором. У складу са претходном праксом, полазећи од стварне делатности подносиоца пријаве и активности циљног друштва, Комисија је тиме прихватила предлог подносиоца пријаве, па је релевантно тржиште производа дефинисала на наведени начин.

Модерни малопродајни 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).

Подносилац пријаве наводи да, према Правилнику о класификацији трговинских формата („Сл. гласник РС“, број 47/2011), малопродајни парк „Aviv Park Zrenjanin“, који је у власништву циљног друштва, представља формат типа трговински центар, имајући у виду све његове карактеристике (јединствена просторна целина коју чини скуп различитих малопродајних формата, пратећи садржаји и адекватни паркинг за потрошаче). Комисија није разматрала да ли се у оквиру дефинисаног тржишта могу утврдити и друга ужа релевантна тржишта производа – тржиште развоја некретнина и тржиште поседовања некретнина, будући да за оцену ефеката пријављене концентрације таква додатна подела овог тржишта није потребна.

Подносилац пријаве је предложио да се релевантно географско тржиште дефинише као територија града Зрењанина. У складу са претходном праксом, релевантно географско тржиште које се односи на делатност управљања (издавања) и располагања некретнинама, Комисија је дефинисала на локалном нивоу, односно као територију града Зрењанина.

## **5. Оцена ефеката концентрације**

Приликом испитивања ефеката пријављене концентрације на конкуренцију, Комисија је, на основу доступних података и података које јој је доставио подносилац пријаве, оценила да концентрација неће нарушити конкуренцију на релевантним тржиштима, имајући у виду да подносилац пријаве не послује на релевантном тржишту у Зрењанину и да ће преузети постојећи тржишни удео циљног друштва.

Према јавно доступним информацијама и према наводима у пријави, на територији града Зрењанина, малопродајни парк „Aviv Park Zrenjanin“ је једини модерни малопродајни простор чија површина је већа од 5.000 м<sup>2</sup>.

У складу са наведеним, Комисија је утврдила да је концентрација дозвољена у смислу члана 19. Закона, због чега је 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, 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**

Небојша Перић, с.р.