

BOSNA I HERCEGOVINA
Konkurencijsko vijeće



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
Конкуренијски савјет

Mišljenje po zahtjevu Skupštine Kantona Sarajevo

vezano za određene odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika

**Sarajevo,
srpanj, 2020. godine**



Broj: 01-26-7-007-2/20
Sarajevo, 16.7.2020.godine

Na temelju članka 25. stavak (1) točka f) Zakona o konkurenciji ("Službeni glasnik BiH", br. 48/05, 76/07 i 80/09), a po zahtjevu Skupštine Kantona Sarajevo, Federacija Bosne i Hercegovine, Bosna i Hercegovina zaprimljenog od strane Konkurencijskog vijeća BiH dana 04.05.2020. godine pod brojem: 01-26-7-007-1/20, Konkurencijsko vijeće Bosne i Hercegovine, na 71. (sedamdesetprvoj) sjednici održanoj dana 16.07.2020. godine, je donijelo

MIŠLJENJE

Konkurencijsko vijeće Bosne i Hercegovine (daljnje u tekstu: Konkurencijsko vijeće) je dana 4.5.2020. godine pod brojem: 01-26-7-007-1/20, zaprimilo podnesak broj: 01-04-10308-50/20, u kom Skupština Kantona Sarajevo traži da Konkurencijsko vijeće u okviru svojih nadležnosti u pisanom obliku dostavi odgovor na zastupničku inicijativu Danijele Kristić, a vezano za određene odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Sl.novine Kantona Sarajevo, br.19/17 i 17/18) i Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika („Sl.novine Kantona Sarajevo broj:30/17), u smislu postojanja elemenata povrede članka 10. stavak (2) Zakona o konkurenciji („Službeni glasnik BiH“, br. 48/05, 76/07 i 80/09) (daljnje u tekstu:Zakon).

Konkurencijsko vijeće u okviru svojih nadležnosti definiranih člankom 25. stavak (1) Zakona, također daje mišljenje na nacрте i prijedloge zakona i drugih propisa iz oblasti koje imaju utjecaja na tržišnu konkurenciju, a koje su obvezni dostaviti predlagači, u smislu usuglašenosti istih sa Zakonom o konkurenciji, sukladno članku 25. stavak (2) Zakona.

U dostavljenoj zastupničkoj inicijativi se navodi da:

- Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Sl.novine Kantona Sarajevo, br.19/17 i 17/18), člankom 18. definira pojam upravnika kao pravne osobe registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na temelju ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizička osoba - obrtnik registriran kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na temelju ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici;
- Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika („Sl.novine Kantona Sarajevo broj: 30/17) člankom 5. stavak (1) točka g) predviđa da za radove iz članka 29. stavak (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koje ne mogu izvoditi zaposlenici upravnika ima potpisane ugovore sa podizvođačem koji je registriran za obavljanje te djelatnosti i ima zaposlene kvalificirane izvršioce.

Konkurencijsko vijeće u navedenim odredbama Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, te Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika, navedenim u predmetnoj zastupničkoj inicijativi, ne može utvrditi postojanje elemenata povrede članka 10. stavak (2) Zakona o konkurenciji.

Naime, članak 18. stavak (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, također propisuje da Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade i zajedničkom rezervom, kao zastupnik svih etažnih vlasnika, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom, a stavak (3) obvezuje Upravnika da vrši upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade sukladno sa ovim zakonom, podzakonskim propisima, ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

Člankom 70. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, propisane su kazne za prekršaje Upravnika.

Zlouporaba vladajućeg položaja jednog ili više gospodarskih subjekata, definirana je člankom 10. Zakona o konkurenciji, gdje se ista posebno odnosi na:

- a) izravno ili neizravno nametanje nelojalnih kupovnih i prodajnih cijena ili drugih trgovačkih uvjeta kojima se ograničava konkurencija,
- b) ograničavanje proizvodnje, tržišta ili tehničkog razvitka na štetu potrošača,
- c) primjena različitih uvjeta za istu ili sličnu vrstu poslova sa ostalim stranama, čime ih se dovodi u neravnotežan položaj
- d) zaključivanje sporazuma kojima se uvjetuje da druga strana prihvati dodatne obveze, koje nemaju veze sa predmetom sporazuma.

Konkurencijsko vijeće ne može samo na temelju navoda iz teksta, kao i pretpostavki da pojedini upravitelji odbijaju potpisati kooperantske ugovore ili potpisuju ugovore koji predstavljaju ucjenu, kako je navedeno u zastupničkoj inicijativi, utvrditi da li postoji zlouporaba vladajućeg položaja upravitelja općenito.

Zlouporaba vladajućeg položaja jednog ili više gospodarskih subjekata utvrđuje se nakon pokretanja i provođenja postupka pred Konkurencijskim vijećem, a sve sukladno članku 27. Zakona o konkurenciji.

Postupak se pokreće na temelju zahtjeva stranke ili po službenoj dužnosti, ukoliko postoji temelj sumnje da se značajno sprječava, ograničava i narušava tržišna konkurencija, gdje je člankom 26. Zakona, definirano da je u bilo kom zahtjevu za primjenu važećih odredbi o konkurenciji iz ovog Zakona, teret dokazivanja na stranci koja je podnijela zahtjev za pokretanje postupka pred Konkurencijskim vijećem.

Ovo mišljenje je dano isključivo na osnovu podataka navedenih u predmetnom Zahtjevu i zastupničkoj inicijativi te ukoliko dani podatci odstupaju od stvarnog činjeničnog stanja ovo Mišljenje se ne može primijeniti niti se može primijeniti u nekom drugom postupku.

Predsjednik

dr. Stjepo Pranjić