

**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,**  
**juli, 2020. godine**



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

Na osnovu člana 25. stav (1) tačka 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 (dalje 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 člana 10. stav (2) Zakona o konkurenciji („Službeni glasnik BiH“, br. 48/05, 76/07 i 80/09) (dalje u tekstu:Zakon).

Konkurencijsko vijeće u okviru svojih nadležnosti definisanih članom 25. stav (1) Zakona, također daje mišljenje na nacрте i prijedloge zakona i drugih propisa iz oblasti koje imaju uticaja na tržišnu konkurenciju, a koje su obavezni dostaviti predlagачи, u smislu usaglašenosti istih sa Zakonom o konkurenciji, u skladu s članom 25. stav (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), članom 18. definiše pojam upravnika kao pravnog lica registrovanog za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizičko lice - obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu 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) članom 5. stav (1) tačka g) predviđa da za radove iz člana 29. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koje ne mogu izvoditi zaposlenici upravnika ima potpisane ugovore sa podizvođačem koji je registrovan za obavljanje te djelatnosti i ima zaposlene kvalifikovane 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 člana 10. stav (2) Zakona o konkurenciji.

Naime, član 18. stav (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 stav (3) obavezuje Upravnika da vrši upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa ovim zakonom, podzakonskim propisima, ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

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

Zloupotreba dominantnog položaja jednog ili više privrednih subjekata, definisana je članom 10. Zakona o konkurenciji, gdje se ista posebno odnosi na:

- a) direktno ili indirektno nametanje neloyalnih kupovnih i prodajnih cijena ili drugih trgovačkih uslova kojima se ograničava konkurencija,
- b) ograničavanje proizvodnje, tržišta ili tehničkog razvoja na štetu potrošača,
- c) primjena različitih uslova za istu ili sličnu vrstu poslova sa ostalim stranama, čime ih se dovodi u neravnotežan položaj
- d) zaključivanje sporazuma kojima se uslovljava da druga strana prihvati dodatne obaveze, koje nemaju veze sa predmetom sporazuma.

Konkurencijsko vijeće ne može samo na osnovu 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 zloupotreba dominantnog položaja upravitelja općenito.

Zloupotreba dominantnog položaja jednog ili više privrednih subjekata utvrđuje se nakon pokretanja i provođenja postupka pred Konkurencijskim vijećem, a sve u skladu s članom 27. Zakona o konkurenciji.

Postupak se pokreće na osnovu zahtjeva stranke ili po službenoj dužnosti, ukoliko postoji osnov sumnje da se značajno sprečava, ograničava i narušava tržišna konkurencija, gdje je članom 26. Zakona, definisano 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 dato isključivo na osnovu podataka navedenih u predmetnom Zahtjevu i zastupničkoj inicijativi te ukoliko dati podaci odstupaju od stvarnog činjeničnog stanja ovo Mišljenje se ne može primijeniti niti se može primijeniti u nekom drugom postupku.

**Predsjednik**

**dr. Stjepo Pranjić**