

BOSNA I HERCEGOVINA
Konkurencijsko vijeće



БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
Конкуренијски савјет

Мишљење по захтјеву Скупштине Кантона Сарајево

везано за одређене одредбе Закона о управљању заједничким дијеловима зграде и Правилника о условима за обављање послова управника

Сарајево,
јули, 2020. године



Број: 01-26-7-007-2/20
Сарајево, 16.7.2020.године

На основу члана 25. став (1) тачка ф) Закона о конкуренцији ("Службени гласник БиХ", бр. 48/05, 76/07 и 80/09), а по захтјеву Скупштине Кантона Сарајево, Федерација Босне и Херцеговине, Босна и Херцеговина запримљеног од стране Конкуренијског савјета БиХ дана 04.05.2020. године под бројем: 01-26-7-007-1/20, Конкуренијски савјет Босне и Херцеговине, на 71. (седамдесетпрвој) сједници одржаној дана 16.07.2020. године, је донио

М И Ш Љ Е Њ Е

Конкуренијски савјет Босне и Херцеговине (даље у тексту: Конкуренијски савјет) је дана 4.5.2020. године под бројем: 01-26-7-007-1/20, запримио поднесак број: 01-04-10308-50/20, у ком Скупштина Кантона Сарајево тражи да Конкуренијски савјет у оквиру својих надлежности у писаном облику достави одговор на заступничку иницијативу Данијеле Кристић, а везано за одређене одредбе Закона о управљању заједничким дијеловима зграде („Сл.новине Кантона Сарајево, бр.19/17 и 17/18) и Правилника о условима за обављање послова управника („Сл.новине Кантона Сарајево број:30/17), у смислу постојања елемената повреде члана 10. став (2) Закона о конкуренцији („Службени гласник БиХ“, бр. 48/05, 76/07 и 80/09) (даље у тексту:Закон).

Конкуренијски савјет у оквиру својих надлежности дефинисаних чланом 25. став (1) Закона, такође даје мишљење на нацрте и приједлоге закона и других прописа из области које имају утицаја на тржишну конкуренцију, а које су обавезни доставити предлагачи, у смислу усаглашености истих са Законом о конкуренцији, у складу с чланом 25. став (2) Закона.

У достављеној заступничкој иницијативи се наводи да:

- Закон о управљању заједничким дијеловима зграде („Сл.новине Кантона Сарајево, бр.19/17 и 17/18), чланом 18. дефинише појам управника као правног лица регистрованог за обављање дјелатности управљања некретнинама уз накнаду или на основу уговора и помоћне дјелатности управљања зградама, или физичко лице - обртник регистрован код надлежног органа управе за обављање дјелатности управљања некретнинама уз накнаду или на основу уговора и помоћне дјелатности управљања зградама, који управља заједничким дијеловима зграде, врши одржавање истих и обавља друге послове које му повјере етажни власници;
- Правилник о условима за обављање послова управника („Сл.новине Кантона Сарајево број: 30/17) чланом 5. став (1) тачка г) предвиђа да за радове из члана 29. став (2) Закона о управљању заједничким дијеловима зграде, које не могу изводити запосленици управника има потписане уговоре са подизвођачем који је регистрован за обављање те дјелатности и има запослене квалификоване извршиоце.

Конкуренијски савјет у наведеним одредбама Закона о управљању заједничким дијеловима зграде, те Правилника о условима за обављање послова управника, наведеним у предметној заступничкој иницијативи, не може утврдити постојање елемената повреде члана 10. став (2) Закона о конкуренцији.

Наиме, члан 18. став (2) Закона о управљању заједничким дијеловима зграде, такође прописује да Управник управља заједничким дијеловима зграде и заједничком резервом, као заступник свих етажних власника, при чему у односу према трећима не дјелују ограничења која би му била постављена правним послом, а став (3) обавезује Управника да врши управљање заједничким дијеловима зграде у складу са овим законом, подзаконским прописима, уговором закљученим са етажним власницима, техничким прописима, стандардима и нормативима.

Чланом 70. Закона о управљању заједничким дијеловима зграде, прописане су казне за прекршаје Управника.

Злоупотреба доминантног положаја једног или више привредних субјеката, дефинисана је чланом 10. Закона о конкуренцији, гдје се иста посебно односи на:

- a) директно или индиректно наметање нелојалних куповних и продајних цијена или других трговачких услова којима се ограничава конкуренција,
- b) ограничавање производње, тржишта или техничког развоја на штету потрошача,
- c) примјена различитих услова за исту или сличну врсту послова са осталим странама, чиме их се доводи у неравноправан положај
- d) закључивање споразума којима се условљава да друга страна прихвати додатне обавезе, које немају везе са предметом споразума.

Конкуренијски савјет не може само на основу навода из текста, као и претпоставки да поједини управитељи одбијају потписати кооперантске уговоре или потписују уговоре који представљају уцјену, како је наведено у заступничкој иницијативи, утврдити да ли постоји злоупотреба доминантног положаја управитеља уопштено.

Злоупотреба доминантног положаја једног или више привредних субјеката утврђује се након покретања и провођења поступка пред Конкуренијским савјетом, а све у складу с чланом 27. Закона о конкуренцији.

Поступак се покреће на основу захтјева странке или по службеној дужности, уколико постоји основ сумње да се значајно спрјечава, ограничава и нарушава тржишна конкуренција, гдје је чланом 26. Закона, дефинисано да је у било ком захтјеву за примјену важећих одредби о конкуренцији из овог Закона, терет доказивања на странци која је поднијела захтјев за покретање поступка пред Конкуренијским савјетом.

Ово мишљење је дато искључиво на основу података наведених у предметном Захтјеву и заступничкој иницијативи те уколико дати подаци одступају од стварног чињеничног стања ово Мишљење се не може примијенити нити се може примијенити у неком другом поступку.

Предсједник

др Стјепо Прањић