

KLASA: UP/I 034-03/22-01/007
URBROJ: 580-12/26-22-19
Zagreb, 21. listopada 2022.

Za anonimnog podnositelja
- Putem Oglasne ploče i web-a
Agencije za zaštitu tržišnog
natjecanja -

PREDMET: AZTN protiv banke (...) i upravitelja zgrade (...)

- Temeljem anonimne predstavke radi narušavanja tržišnog natjecanja sklapanjem zabranjenog sporazuma
- očitovanje; dostavlja se

Poštovani,

Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja (dalje u tekstu: AZTN) OIB: 54882480048 zaprimila je 2. travnja 2021. anonimni podnesak za pokretanjem postupka utvrđivanja narušavanja tržišnog natjecanja sklapanjem zabranjenog sporazuma protiv banke (...) i upravitelja zgrade (...) radi ugovaranja klauzula kojima se ograničava tržišno natjecanje i slobodan odabir upravitelja zgradom. U podnesku se navodi kako je ugovorom o dugoročnom kreditu sklopljenog između suvlasnika zgrade i poduzetnika protiv kojih se podnosi inicijativa, ugovoreno, između ostalog u točki 11. 2.: "... kao i da neće, do potpunog podmirenja svih tražbina iz ovog Ugovora, bez prethodne pisane suglasnosti Banke raskinuti ili otkazati Ugovor o upravljanju zgradom."

Time je prema mišljenju anonimnog podnositelja narušeno tržišno natjecanje budući da su upravitelj zgrade (...) i banka (...) nametnuli odredbu suvlasničkoj zajednici kojom su uvjetovali raskid ili otkaz ugovora o upravljanju zgradom suglasnošću banke. Banka (...) na upit suvlasnika ne želi dati tražene suglasnosti. Također, time je onemogućen raskid ili otkaz Ugovora o upravljanju za sve vrijeme trajanja Ugovora o kreditu tj. do isplate. Prema navodima anonimnog podnositelja, povezivanjem Ugovora o kreditu s Ugovorom o upravljanju, onemogućeno je tržišno natjecanje za sve druge pružatelje usluga koji bi suvlasničkoj zajednici za vrijeme trajanja ugovora o kreditu mogli pružiti usluge upravljanja. Pritom, podnositelj ističe kako je upravitelj zgrade (...) sklopio veći broj jednakih ili sličnih ugovora s bankom (...) bez znanja suvlasnika zgrada isključivo s ciljem ograničavanja slobodnog tržišnog natjecanja.

S obzirom da je ovdje riječ o anonimnom podnositelju, navedeni podnesak ne može se smatrati inicijativom za pokretanjem postupka iz članka 37. Zakona o zaštiti tržišnog natjecanja („Narodne novine“, br. 79/09., 80/13. i 41/21.; dalje u tekstu: ZZTN). Naime, temeljem stavka 2. točke 1. istog članka ZZTN-a, sastavni dio inicijative su podaci o podnositelju inicijative (naziv i sjedište pravne osobe, odnosno ime i prezime i prebivalište fizičke osobe podnositelja inicijative).

Stoga je AZTN zaprimljeni podnesak, smatrao predstavkom za pokretanje postupka po službenoj dužnosti u smislu članka 42. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09. i 110/21., dalje u tekstu: ZUP). Temeljem članak 42. stavaka 1. i 2. ZUP-a propisano je kako se postupak pokreće po službenoj dužnosti kad je to propisano zakonom ili je nužno radi zaštite javnog interesa. Kod ocjene o postojanju razloga za pokretanje postupka po službenoj dužnosti javnopravno tijelo uzet će u obzir predstavke, odnosno druge obavijesti koje upućuju na potrebu zaštite javnoga interesa.

Kako bi utvrdio postoje li razlozi za pokretanje postupka po službenoj dužnosti, odnosno indicije za pokretanje postupka po službenoj dužnosti u smislu ZZTN-a, AZTN je temeljem ovlasti iz članka 32. točke 1. podtočaka a) i b) ZZTN-a proveo prethodno ispitivanje stanja na tržištu odnosno utvrđivao je činjenice i okolnosti u svezi navoda iz zaprimljene predstavke.

Slijedom navedenog, AZTN je temeljem članka 41. stavka 1. točke 1. ZZTN-a zatražio očitovanje banke (...) koje je zaprimio 12. siječnja 2022. U dostavljenom očitovanju banke (...) u bitnome se navodi kako su uvjeti sklapanja Ugovora o kreditu za izvođenje radova na stambenim zgradama koje imaju upravitelji sljedeći: (...). Banka (...) navodi kako je kreditiranje suvlasnika stambenih zgrada specifično i usko je povezano s upraviteljem zgrade koji je uz predstavnika suvlasnika stambene zgrade potpisnik Ugovora o kreditu. (...). Banka (...) otvorena je u vezi poslovne suradnje sa svakim klijentom čija je poslovna djelatnost upravljanje zgradama te ne pravi razlike među upraviteljima zgrada koji dolaze u banku (...) dogovoriti poslovnu suradnju. Banka (...) ističe kako pravni temelj klauzule sukladno kojoj suvlasnici neće moći do potpunog podmirenja svih tražbina u ugovoru, bez prethodne suglasnosti banke (...), raskinuti ili otkazati Ugovor o upravljanju zgradom proizlazi iz Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18. i 126/21.) i načela slobode uređivanja obveznih odnosa. Banka (...) navodi kako uvijek daje suglasnost za raskid ili otkaz ugovora o upravljanju zgradom prije podmirenja ugovora o kreditu u slučaju, ako se novi upravitelj zgrade obveže banci (...) sklopiti aneks ugovora o kreditu u svojstvu upravitelja zgrade umjesto dotadašnjeg upravitelja zgrade. U slučaju da se novi upravitelj ne obveže banci (...) na sklapanje aneksa ugovora o kreditu, ako se kredit uredno otplaćuje, banka (...) nastoji izbjeći raskid ugovora o kreditu zbog promjene upravitelja zgrade bez suglasnosti banke (...) koliko god je to poslovno moguće. Banka (...) navodi kako se raskid ugovora o kreditu zbog promjene upravitelja zgrade, bez suglasnosti banke (...) može dogoditi samo kao iznimna situacija, a nikako kao pravilo u poslovanju banke (...). Banka (...) ističe kako u dostavljenom očitovanju nije priložila konkretne preslike Ugovora o poslovnoj suradnji, pozivajući se na bankovnu tajnu sukladno Zakonu o kreditnim institucijama („Narodne novine“, br. 159/13., 19/15., 102/15., 15/18., 70/19., 47/20. i 146/20.). Stoga je banka (...) priložila ogledni primjerak Ugovora o kreditu i Odluku/suglasnost suvlasnika stambene zgrade. Dodatno, AZTN je zatražio očitovanje banke (...) na okolnost iz točke 11.2. oglednog primjerka Ugovora o kreditu u dijelu koji glasi: „bez prethodne pisane suglasnosti banke (...)“. Dana 14. ožujka 2022. AZTN je zaprimio dodatno očitovanje banke (...) u kojoj se u bitnome navodi kako svi Ugovori o dugoročnom kreditiranju sadrže predmetnu odredbu koju banka (...) daje kao iznimku, a ne pravilo. Banka (...) uvijek daje suglasnost za raskid ili otkaz ugovora o upravljanju zgradom prije podmirenja ugovora o kreditu u slučaju, ako se novi upravitelj zgrade obveže banci (...) sklopiti aneks ugovora o kreditu u svojstvu upravitelja zgrade umjesto dotadašnjeg upravitelja zgrade. Također, ako se kredit uredno otplaćuje, banka (...) nastoji izbjeći raskid ugovora o kreditu zbog promjene upravitelja zgrade bez suglasnosti banke (...) koliko god je to poslovno moguće. Banka (...) navodi kako smatra da u ugovoru o kreditu nije potrebno posebno navoditi uvjete pod kojima daje predmetnu suglasnost, budući da je riječ o iznimci, a ne pravilu u postupanju. AZTN je također izvršio uvid u dostavljene Opće uvjete odobravanja kredita suvlasnicima stambenih zgrada banke (...) iz prosinca 2021.

Radi utvrđivanja činjenica, AZTN je temeljem članka 32. točke 1. podtočaka a) i b) te članka 41. stavka 1. točke 1. ZZTN-a zatražio očitovanje upravitelja zgrade (...) koje je zaprimljeno 4. ožujka 2022. U dostavljenom očitovanju u bitnome se navodi kako upravitelj zgrade (...)

suraduje s velikim brojem poslovnih banaka u Republici Hrvatskoj pa tako i s bankom (...). Okvir suradnje sastoji se u deponiranju sredstava zajedničke pričuve suvlasnika stambenih zgrada te u dobivanju kredita u ime i za račun suvlasnika temeljem njihovog pisanog naloga s min. 60%-tnom suvlasničkom suglasnosti, a koji krediti se sukladno članku 90. stavku 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.; dalje u tekstu: ZV) osiguravaju radi održavanja zajedničkih dijelova zgrada. Upravitelj zgrade (...) ističe kako svojim klijentima (suvlasnicima zgrada), a u suradnji s partnerskim bankama, nudi pogodnosti kod traženja takvih kredita putem posebno ugovorene kamatne stope, brze operacionalizacije takvih kredita i sl. Klauzulu na koju se poziva anonimni podnositelj, upravitelj zgrade (...) ne smatra ograničavajućom ili na bilo koji način spornom u smislu narušavanja tržišnog natjecanja, niti takva klauzula apsolutno onemogućuje suvlasnike stambene zgrade da raskinu ugovor o upravljanju i promijene upravitelja. Upravo suprotno, suvlasnici mogu u svakom trenutku donijeti odluku o raskidu ugovora o upravljanju, ako putem novoizabranoga upravitelja (čija uprava može djelovati istovremeno s raskidnim rokom sukladno čl. 44. ZV-a) naprave reprogram kredita u drugoj banci i zatvore kredit u partnerskoj banci upravitelja zgrade (...). Upravitelj zgrade (...) ističe kako je svrha klauzula o nemogućnosti raskida ugovora s upraviteljem zgrade (...) za vrijeme trajanja kreditne obveze, zaštita interesa upravitelja zgrade (...) na način da suvlasnici ne bi iskoristavali (...) pa da se nakon odobrenja i početka korištenja kredita upravljanje zgradom zamijeni s drugim upraviteljem koji ne može suvlasnicima realizirati kredit ili ne može osigurati (...). Upravitelj zgrade (...) ističe kako, kao supotpisnici ugovora o kreditu, suvlasnicima za njihov račun i potrebe održavanja njihove zgrade, upravitelj zgrade (...) ima obveze po tom kreditu pa je logično da kredit ne može postojati, ako suvlasnici promijene upravitelja. Upravitelj zgrade (...) navodi kako, kada bi suvlasnici prijevremeno zatvorili kredit kod banke (...) (što podrazumijeva „potpuno podmirenje svih tražbina“ i što im ugovor omogućava), a koji kredit je realiziran pod upravljanjem upravitelja zgrade (...) po određenoj kamatnoj stopi te kada bi putem novoizabranog upravitelja napravili reprogram u drugoj banci po drugim uvjetima čime bi i rizik (ne)naplate kredita i druge obveze razriješili upravitelja zgrade (...), nema nikakvog ograničenja da suvlasnici izvrše promjenu upravitelja u bilo kojem trenutku kao što to propisuje članak 45. stavak 1. podstavak 1. ZV-a. U odnosu na navod anonimnog podnosioca kako je upravitelj zgrade (...) sklopio veći broj jednakih ili sličnih ugovora s bankom (...) bez znanja suvlasnika zgrada, upravitelj zgrade (...) ocjenjuje, kao paušalni stav. Naime, ugovore o kreditu sa svim poslovnim bankama uz upravitelja potpisuju i predstavnici suvlasnika zgrada koji sukladno članku 375. ZV-a zastupaju suvlasnike prema upravitelju i trećima pa iz toga logično slijedi da suvlasnici prije potpisa imaju uvid u sadržaj ugovora o kreditu putem osobe od njihovog povjerenja, odnosno osobe koja s njima neposredno komunicira u toj i drugim stvarima. U privitku očitovanja upravitelj zgrade (...) je dostavio: *skenirani* primjerak Ugovora o upravljanju zgradom od 1. ožujka 2022. (nasumično izabran) i ogledni primjerak ugovora o kreditiranju suvlasnika s bankom (...) radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Temeljem članka 32. točke 1. podtočaka a) i b) te članka 41. stavka 1. točke 1. ZZTN-a, AZTN je zatražio očitovanja nasumično odabranih nekoliko banaka kako bi utvrdio postojanje opisane prakse. Na temelju zaprimljenih očitovanja pojedinih banaka zaključeno je kako većina banaka imaju modele kreditiranja te kako neke banke također imaju prethodno opisanu praksu u svom poslovanju.

AZTN je također zatražio stručnu pomoć Hrvatske narodne banke (dalje u tekstu: HNB) koju je zaprimio 4. travnja 2022. U dostavljenom očitovanju HNB-a u bitnome se navodi kako suvlasnici zgrade koji uzimaju kredit (zajam) u svrhu financiranja radova na zajedničkim dijelovima zgrade sklapaju ugovor djelujući izvan svoje poslovne djelatnosti ili slobodnog zanimanja. Iako, iz dostavljenih dokumenata HNB je za potrebe očitovanja sagledao konkretan slučaj iz perspektive ugovornog odnosa kreditne institucije s potrošačima. Temeljni propis kojim se uređuje poslovanje kreditnih institucija, Zakon o kreditnim institucijama ne sadrži odredbe kojima bi se uvjetovalo ili zabranjivalo ugovaranje sporne odredbe o raskidu

ugovora s upraviteljem zgrade. S obzirom na instrumente osiguranja i namjenu kredita sadržane u ogleđnom primjerku ugovora s bankom (...), HNB navodi kako kredit ne predstavlja ugovor o stambenom potrošačkom kreditu u smislu članka 3. stavka 1. točke 3. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine" broj: 101/17.) pa odredbe tog zakona nisu primjenjive na konkretan slučaj. Zakon o potrošačkom kreditiranju ("Narodne novine" br. 75/09., 112/12., 143/13., 147/13., 9/15., 78/15., 102/15., 52/16.) kao *lex specialis* za ugovore o kreditu između kreditnih institucija i potrošača također ne propisuje zabranu ili ograničenje kreditnoj instituciji da ugovori predmetnu odredbu iz točke 11.2. ogleđnog primjerka ugovora. Konkretni slučaj se prema mišljenju HNB-a može sagledati i iz perspektive Zakona o zaštiti potrošača ("Narodne novine" br. 41/14., 110/15. i 14/19.; dalje u tekstu: ZKP) kojim su regulirane nepoštenne odredbe u potrošačkim ugovorima. Među primjerima ugovornih odredaba iz članka 50. ZKP-a koje bi se, uz ispunjenje pretpostavki iz članka 49. ZKP-a, mogle smatrati nepoštenima nije navedena odredba kojom banka (trgovac) uvjetuje promjenu upravitelja zgrade svojom suglasnošću. Unatoč tome, odgovor na pitanje je li riječ o nepoštenoj odredbi prema članku 49. ZKP-a (tj. uzrokuje li, suprotno načelu savjesnosti i poštenja, ta odredba znatnu neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana na štetu potrošača) može dati jedino sud, uzimajući pritom u obzir sve okolnosti pojedinog slučaja. Propisi koji uređuju postupanje kreditnih institucija općenito kao i u odnosu prema potrošačima, prema mišljenju HNB-a ne sadrže odredbe o (ne)dopustivosti nametanja obveze traženja prethodne suglasnosti kreditne institucije za promjenu upravitelja zgrade. HNB ističe da prema informacijama kojima raspolaže, predmetne ugovore u pravilu ovakvu vrstu ugovora zbog specifičnih obveza vezanih uz njegov položaj, supotpisuje upravitelj zgrade. Takva praksa je vezana uz ulogu upravitelja kao zastupnika svih suvlasnika u upravljanju nekretninom i zajedničkom pričuvom (propisana člancima 378. i 379. ZV-a), a sve budući da se iznos kredita vraća na teret sredstava pričuve. Slijedom navedenog, HNB smatra kako citirana ugovorna odredba točke 11.2. alineja 1. ogleđnog ugovora banke (...) o dugoročnom kreditiranju suvlasnika zgrade po svom sadržaju i smislu nije protivna propisima koji reguliraju rad kreditnih institucija, odnosno propisa koji reguliraju prava potrošača kao korisnika kredita.

Također, AZTN je izvršio uvid u članak 44. ZV-a kojim je propisano kako suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju određenoj osobi kao upravitelju, koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Temeljem članka 45. stavka 1. ZV-a upravitelj je nalogoprimac suvlasnika pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu, s time što:

- upravitelju postavljenom na neodređeno vrijeme mogu suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu,
- upravitelju postavljenom na vrijeme dulje od pet godina mogu, nakon proteka pet godina, otkazati suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, ne navodeći otkazni razlog,
- ako za to postoji važan razlog, upravitelja mogu u svako doba smijeniti suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova,
- ako upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojega suvlasnika i odrediti drugoga upravitelja; smijenjena osoba ne može nikad više biti postavljena za upravitelja iste stvari,
- upravitelj koji je postavljen na neodređeno vrijeme ovlašten je otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu.

Temeljem članka 378. stavka 3. i članka 379. stavka 3. ZV-a, upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom. Upravitelja koji postupi suprotno obvezama iz ovoga članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

Slijedom svega navedenog, na temelju dostavljene dokumentacije i utvrđenog činjeničnog stanja tijekom prethodnog ispitivanja stanja na tržištu, zaključeno je kako ne postoje indicije za pokretanje postupka AZTN-a po službenoj dužnosti radi utvrđivanja zabranjenog

sporazuma protiv poduzetnika (...) i banke (...) u smislu članka 39. ZZTN-a u svezi članka 8. ZZTN-a.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja, zaključeno je kako je u konkretnom slučaju (...) kao upravitelj zgrade postupao u smislu ZV-a kao nalogoprimac suvlasnika zgrade, koji je postupao u ime i za račun nalogodavca, odnosno suvlasnika. Također, utvrđeno je kako predmetne ugovore s, konkretno, bankom (...) sklapaju ujedno i suvlasnici nekretnine kao korisnici kredita.

Stoga je u ovom slučaju zaključeno kako nema indicija za pokretanje postupka u smislu članka 39. ZZTN-a u svezi članka 8. ZZTN-a, budući da je riječ o ugovornom odnosu između suvlasnika nekretnine kao krajnjih korisnika (kredita) predmetnog ugovora, a koji se ne smatraju poduzetnicima u smislu članka 3. ZZTN-a te upravitelja nekretnine kao nalogoprimeca suvlasnika nekretnine (krajnjih korisnika kredita) u smislu ZV-a, odnosno Zakona o obveznim odnosima. Dakle, u ovom slučaju riječ je o ugovornom odnosu koji je uređen ZV-om i Zakonom o obveznim odnosima.

Ovo očitovanje je dano isključivo na temelju navoda iz predstavke anonimnog podnositelja od 30. ožujka 2021. te podataka prikupljenih u prethodnom ispitivanju stanja na tržištu.

U smislu članka 42. stavka 4. ZUP-a podnositelj ima pravo izjaviti prigovor čelniku AZTN-a (predsjednici Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja) u roku od osam dana od dana primanja obavijesti kojom se ne prihvaća prijedlog za pokretanje postupka. U smislu članka 95. ZUP-a, ovaj odgovor na predstavku objavit će se na oglasnoj ploči AZTN-a i službenim internetskim stranicama AZTN-a (www.aztn.hr).

S poštovanjem,

Voditeljica odjela za legislativu i
komparativnu praksu

Ivana Mudražija, dipl.iur.

Na znanje:

1. (...);
2. (...).

Napomena:

Sukladno članku 53. ZZTN-a, podaci koji predstavljaju poslovnu tajnu izuzeti su od objavljivanja te su u tekstu navedeni podaci označeni (...).