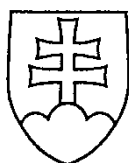


Slovenská obchodná inšpekcia
Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave
Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27

Číslo : SK/0055/99/2020

Dňa : 09.02.2021



ROZHODNUTIE

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – Ján Kysela – REAL ESTATE MANAGEMENT, Bodrocká 5047/6, 821 07 Bratislava – Podunajské Biskupice, IČO: 40 477 631, kontrola vykonaná dňa 13.12.2018, dňa 31.01.2019, dňa 28.03.2019 a dňa 11.04.2019 u účastníka konania na adrese Žiškova 7, Bratislava, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, č. P/0107/01/2019, zo dňa 23.12.2019, ktorým bola podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške 700,- EUR, slovom: sedemsto eur, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania zamietla a rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, č. P/0107/01/2019, zo dňa 23.12.2019 potvrdzuje.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Ján Kysela – REAL ESTATE MANAGEMENT – peňažnú pokutu vo výške 700,- €, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).

Inšpektormi SOI pri kontrole vykonanej dňa 13.12.2018, dňa 31.01.2019, dňa 28.03.2019 a dňa 11.04.2019 u účastníka konania na adrese Žiškova 7, Bratislava bolo zistené, že tento

porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“ Podľa ods. 2 uvedeného ust. „*Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Preskúmaním veci v odvolacom konaní nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 13.12.2018, dňa 31.01.2019, dňa 28.03.2019 a dňa 11.04.2019 u účastníka konania na adrese Žiškova 7, Bratislava, zameranej aj na prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. 757/2018 zistené, že účastník konania ako správca nezabezpečil dodržiavanie povinnosti v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ku ktorému došlo tým, že účastník konania ako správca bytového domu ... nepreukázal splnenie povinnosti najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej s domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, nakoľko účastník konania Správu o činnosti za rok 2016 zahrnul do zápisnice zo dňa 05.09.2017, teda na schôdzi vlastníkov bytového domu ... konanej dňa 05.09.2017 a Správu o činnosti za rok 2017 zahrnul do zápisnice zo dňa 06.09.2018, teda na schôdzi vlastníkov bytového domu ... konanej dňa 05.09.2018. Účastník konania tak nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čím došlo k porušeniu ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na ustanovenie § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a Článok III. Práva a povinnosti správcu bod 11. Zmluvy o výkone správy zo dňa 13.03.2006.

Za zistené nedostatky účastník konania, ako predávajúci, v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa v plnom rozsahu zodpovedá.

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že doručenie Správy o činnosti v termíne po zákonom určenom dátume bolo na základe rozhodnutia vlastníkov zo schôdze, spotrebiteľ tak sám určil spôsob a termín jeho doručenia, čím nebol poškodený ani inak obmedzený. Účastník konania zároveň uznáva rozpor medzi termínom a spôsobom nimi určeným a zákonným aj keď toto rozhodnutie bolo skôr, ako zákonodarcovia rozhodli túto činnosť dať do povinnosti správcu domu, preto by účastník konania rád uznal pokutu na minimálnej úrovni, nakoľko nešlo o jeho rozhodnutie.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v súvislosti s námietkami účastníka konania má za to, že účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky. Skutočnosti a dôvody uvedené v odvolaní nespochybňujú uloženie sankcie zo strany správneho orgánu a nie sú tak dôvodom na zrušenie alebo zmenu prvostupňového rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „*Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.*

Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.“.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa: „predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie“.

Odvolačí správny orgán v súvislosti s námietkami účastníka konania uvádza, že sa nestotožňuje s názorom účastníka konania, že doručenie Správy o činnosti v termíne po zákonom určenom dátume bolo na základe rozhodnutia vlastníkov zo schôdze, nakoľko z predmetnej spisovej dokumentácie jasne vyplýva skutočnosť, že účastník konania ako správca bytového domu ... nepreukázal splnenie povinnosti najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej s domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, nakoľko účastník konania Správu o činnosti za rok 2016 zahrnul do zápisnice zo dňa 05.09.2017, teda na schôdzi vlastníkov bytového domu ...konanej dňa 05.09.2017 a Správu o činnosti za rok 2017 zahrnul do zápisnice zo dňa 06.09.2018, teda na schôdzi vlastníkov bytového domu ...konanej dňa 05.09.2018.

Zároveň odvolací správny orgán poukazuje na to, že z ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov jednoznačne vyplýva povinnosť, že správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok týkajúca sa domu, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu musí byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov predložená a to v termíne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, pričom nositeľom tejto povinnosti je účastník konania ako správca, ktorého povinnosťou je objektívne preukázať splnenie zákonom stanovenej povinnosti, čo však účastník konania nepreukázal.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie zákazu vyplývajúceho z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom účastníkom konania uvádzané skutočnosti nemohol správny orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav a ktoré by odôvodňovali zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Odvolačí správny orgán zároveň uvádza, že prvostupňový správny orgán sa so všetkými námietkami účastníka konania riadne vo svojom rozhodnutí vysporiadal a odvolací správny orgán zotrváva na rovnakej právnej argumentácii.

Zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho pri poskytovaní služieb je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa objektívnou zodpovednosťou, tzn. že zodpovedá za porušenie zákonných povinností bez ohľadu za zavinenie, teda za následok.

K výške pokuty odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade zisteného porušenia zákona, je správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Charakter protiprávneho konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj možné následky, správny orgán prvého stupňa náležite zohľadnil, čo sa odzrkadľuje aj vo výške uloženej sankcie. Účastníkovi konania bola uložená pokuta, ktorá v korelácii s maximálnou výškou sankcie, ktorú môže správny orgán uložiť za preukázané porušenie povinnosti (66 400 eur), sa pohybuje v spodnej hranici. Navyše, ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu

zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúca porušení zákonných ustanovení. Nakoľko porušenie vyššie uvedenej povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo zistené, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť v zmysle ust. § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu do 66 400 EUR. Uloženú sankciu považuje odvolací správny orgán za primeranú, uloženú v súlade so zásadou materiálnej rovnosti vyjadrenou v ust. § 3 ods. 5 Správneho poriadku, pričom pokuta v danej výške zároveň spĺňa nielen represívno-výchovnú, ale aj preventívnu funkciu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú, a teda nezistil v odvolacom konaní dôvod na zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia. Výšku uloženej pokuty odvolací orgán pokladá za primeranú zistenému skutkovému stavu.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona *pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôľi predávajúceho resp. poskytovateľa služby. Uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov primeraná.

Odvolací orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zistenému skutkovému stavu.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci na základe čoho podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku odvolanie odvolací orgán zamietá ako nedôvodné.

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS-01070119.

Poučenie: Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.