

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/0144/99/2020

Dňa : 08.02.2021

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 – Službyt Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31 447 929 kontrola vykonaná dňa 19.07.2019, 22.10.2019 a dňa 14.11.2019 v sídle spoločnosti – SLUŽBYT Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre pre Nitriansky kraj, č. P/0379/04/19 zo dňa 25.05.2020, ktorým bola podľa § 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 220,- EUR, slovom: dvestodvadsať eur, pre porušenie § 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 v nadväznosti na § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 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 v Nitre pre Nitriansky kraj, č. č. P/0379/04/19 zo dňa 25.05.2020 potvrdzuje.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) v Nitre pre Nitriansky kraj uložil účastníkovi konania – Službyt Nitra, s. r. o. - peňažnú pokutu vo výške 220,- € pre porušenie povinnosti podľa § 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“) v nadväznosti na § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 19.07.2019, 22.10.2019 a dňa 14.11.2019 v sídle spoločnosti – SLUŽBYT Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

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

Podľa § 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; riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa; čo účastník konania porušil.

Dňa 19.07.2019, 22.10.2019 a dňa 14.11.2019 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj kontrolu v sídle spoločnosti - SLUŽBYT Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra.

V čase kontroly dňa 22.10.2019 a 14.11.2019 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 30/2019 vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Hollého v Nitre, neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko podľa podrobného prehľadu čerpania fondu údržby a opráv za roky 2017 a 2018 účastník konania poukázal dňa 05.04.2017 platbu vo výške 27,43 € a dňa 18.04.2018 platbu vo výške

27,43 € za poskytnutú službu týkajúcu sa zabezpečenia výkonu technika požiarnej ochrany, pričom účastník konania sa pri výbere dodávateľa na poskytovanie vyššie uvedenej služby neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V zmysle ustanovenia § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

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

V odvolaní účastník konania neuviedol žiadne skutočnosti ani dôvody, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky.

V podanom odvolaní účastník konania uvádza, že Inšpektorát SOI v Nitre nesprávne právne zistil skutkový stav a následne ho nesprávne právne posúdil. Účastník konania považuje odôvodnenie rozhodnutia za nedostatočné a rozhodnutie za arbitrárne a nepreskúmateľné. Účastník konania sa odvoláva na § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 o správnom konaní. Účastník konania má za to, že v rozhodnutí absentuje vyjadrenie ako sa inšpekcia vyrovnala s návrhmi a námietkami z našej strany a s vyjadreniami k podkladom rozhodnutia (Vyjadrenie k Oznameniu o začatí správneho konania zo dňa 27.03.2020, v rozhodnutí taktiež absentuje vysporiadanie sa s ustanovením čl. V bod 5 Zmluvy o výkone správy č. 10/06/40324).

Účastník konania dáva do pozornosti § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účastník konania uvádza, že v danom prípade takéto rozhodnutie nebolo urobené a z toho dôvodu nemohlo dôjsť k porušeniu uvedeného zákona. Účastník konania sa odvoláva na odbornú literatúru – Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, komentár od autorov JUDr. Marek Valachovič, Mgr. Kristína Grausová, Doc JUDr. Ján Cirák CSc.

Účastník konania má za to, že zákon v predmetnom ustanovení výslovne neupravuje, že rozhodnutie o výbere každého dodávateľa určitých výkonov musí vždy nevyhnutne podliehať schváleniu na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pre to účastník konania považuje toto správne konanie za východiskové ustanovenie § 8a ods. 1 a § 8b ods. 2 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania sa odvoláva na zmluvnú voľnosť. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu opráv bol dohodnutý v čl. V. bod 5) Zmluvy výkone správy č. 10/06/4032. Podľa účastníka konania sa súhlas vlastníkov na použitie prostriedkov nevyžaduje v prípade havárií alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť dom a zabrániť vzniku škôd. Správca je povinný informovať zástupcu vlastníkov. A na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami spoločných zariadení a činností podľa osobitných predpisov.

Účastník konania sa odvoláva na zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.

Účastník konania má za to, že rozhodnutie o uložení pokuty by predstavovalo enormný precedens dotýkajúci sa drvivej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov na celom území Slovenskej republiky. A taktiež má za to, že SOI ako orgán ochrany práv spotrebiteľov v podstate svojím výkladom zákona upiera spotrebiteľom právo upraviť si v zmluve o výkone správy podmienky správy svojho majetku, t. j. podmienky čerpania fondu.

Účastník konania trvá na tom, že nedošlo k porušeniu povinností, a preto žiada Ústredný inšpektorát, aby rozhodnutie Inšpektorátu SOI v Nitre zrušil. Pokiaľ nebude upustené od uloženia pokuty alebo sa odvolací orgán plnohodnotne nevysporiada s námietkami, účastník konania bude nútený podať žalobu na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu.

K tomu odvolací orgán uvádza, že účastník konania v podanom odvolaní zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil. Bez ohľadu na subjektívny dôvod vedúci k porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov došlo zo strany účastníka konania k predmetnému porušeniu, za ktoré účastník konania ako správca zodpovedá bez ohľadu na zavinenie. Námietky účastníka konania žiadnym spôsobom nezabavujú účastníka konania zodpovednosti za porušenie ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov. Pre správny i odvolací orgán je dôležitý skutkový stav zistený v čase kontroly, ktorý následne porovnáva so stavom v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré ale zo strany účastníka konania neboli dodržané a správny orgán pristúpil k uloženiu pokuty. Odvolací orgán uvádza, že z podkladov k rozhodnutiu jasne vyplýva, že účastník konania porušil povinnosť, uloženú mu zákonom o ochrane spotrebiteľa a zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 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“.

Podľa § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.“

Správcom domu je právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Správca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú, ak si dôsledne neplní svoje povinnosti.

Z uvedených citovaných ustanovení zákona je zrejmé, že účastník konania poskytuje služby a má postavenie predávajúceho v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, a teda je povinný poskytovať služby v súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa okrem iného povinný poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako poskytovateľ služby nesplnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoju zákonnú povinnosť, tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa – zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko podľa podrobného prehľadu čerpania fondu údržby a opráv za roky 2017 a 2018 účastník konania poukázal dňa 05.04.2017 platbu vo výške 27,43 € a dňa 18.04.2018 platbu vo výške 27,43 € za poskytnutú službu týkajúcu sa zabezpečovania výkonu technika požiarnej ochrany, pričom účastník konania sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestoroch pre bytový dom na Holého ulici v Nitre v súlade s ustanovením § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Právna úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je úprava, ktorá je pre vlastníkov ako spotrebiteľov priaznivejšia, pretože zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu správcu a vlastníkov bytov ako spotrebiteľov založeného zmluvou o výkone správy a jej dodatku. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Na námietku účastníka konania týkajúcu sa povinnosti riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán uvádza, že účastník konania ako správca musí poznať zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a postupovať v súlade s ním a danými právnymi predpismi. Zákon je vyššej právnej sily než zmluvné podmienky uzatvorené medzi správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

K čl. V. bod 5) Zmluvy výkone správy č. 10/06/4032 odvolací správny orgán však na tomto mieste konštatuje, že účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal skutočnosť, že sa jednalo o haváriu, či o urýchlené obnovenie prevádzkyschopnosti domu, alebo zabráneniu vzniku škôd v bytovom dome na Holého ulici v Nitre. Odvolací orgán uvádza, že o výbere dodávateľa na poskytovanie zabezpečenia výkonu technika požiarnej ochrany v predmetnom bytovom dome v Nitre, sa účastník konania neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

K odvolaniu odvolací orgán uvádza, že zo žiadneho ustanovenia zmluvy o výkone správy nevyplýva oprávnenie účastníka konania ako správcu rozhodovať samostatne o výbere dodávateľa zabezpečenia výkonu technika požiarnej ochrany pre bytový dom na Holého ulici v Nitre, bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán má za to, že výber dodávateľa zabezpečenia výkonu technika požiarnej ochrany nebolo schválené vlastníkami bytov a

nebytových priestorov. Rovnako takéto oprávnenie nevyplýva ani zo žiadneho ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Zároveň odvolací orgán poukazuje na to, že účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie alebo iné okolnosti danej veci; zodpovedá za protiprávny výsledok. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Uvedený správny delikt patrí medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí.

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 svojvôli predávajúceho resp. poskytovateľa služby. Uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov viac ako primeraná.

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 § 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-03790419.

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.