

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre
Bratislavský kraj, Bajkalská 21/A, P. O. BOX č. 5, 820 07 Bratislava 27

číslo: P/0120/01/2021

dátum: 31.05.2022

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov,

r o z h o d o l t a k t o:

účastníkovi konania: **Bratislavské garážové družstvo, družstvo pre výstavbu a správu garáží**, Drieňova 33, 821 01 Bratislava, IČO: 00 002 704,

kontrola vykonaná prostredníctvom výzvy zo dňa 09.04.2021 a následne dňa 27.05.2021, dňa 10.06.2021 a dňa 21.07.2021 v sídle účastníka konania Bratislavské garážové družstvo, družstvo pre výstavbu a správu garáží, Drieňova 33, 821 01 Bratislava,

pre porušenie povinnosti predávajúcim

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** – pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu hromadnej garáže na ul. Drieňová 33, Bratislava (celkový počet 599 garáží), a to na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi účastníkom konania a jednotlivými vlastníkami garáží (k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021 boli priložené fotokópie troch mandátnych zmlúv, a to mandátna zmluva uzatvorená medzi účastníkom konania a p. Ing. M., ktorá tvorí prílohu č. 22 k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021; mandátna zmluva uzatvorená medzi účastníkom konania a p. O., ktorá tvorí prílohu č. 23 k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021; mandátna zmluva uzatvorená medzi účastníkom konania a p. O., ktorá tvorí prílohu č. 24 k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021; ďalej len ako „mandátna zmluva“). Podľa článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy: *„Správca je ďalej povinný dojednať pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG o výbere dodávateľa.“* Z predloženého dokladu označeného ako „Výberové konanie na dodávku a montáž prístupového systému systému, dodávku a montáž EPS, v objekte HG Drieňová konané 3.2.2020“ je zrejmé, že výber dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výber dodávateľa na dodávku a montáž EPS systému vykonala komisia, ktorej členmi boli p. Ing. A. (predseda predstavenstva), p. V. (podpredseda predstavenstva) a p. J. (údržba), teda účastník konania sa pri výbere dodávateľa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v hromadnej garáži (ďalej len „HG“). Uvedené tiež vyplýva aj z vyjadrenia účastníka konania zo dňa 21.04.2021, ktoré bolo orgánu dozoru doručené dňa 26.04.2021, kde účastník konania okrem iného uviedol: *„Za účelom výberu dodávateľa na technické zariadenia bola ustanovená výberová komisia, ktorá na základe troch ponúk od dodávateľov dôsledne vyhodnotila všetky podmienky a rozhodla o víťazoch výberového konania.“* Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nepostupoval

pri výbere dodávateľa v zmysle článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy, keď vybral dodávateľa bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG, čím došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, t. j. k porušeniu § 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,

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške **500,- €** (slovom: päťsto eur).

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú. SK57 8180 0000 0070 0006 5068, KS-379, VS-01200121.

O d ô v o d n e n i e

Prostredníctvom výzvy zo dňa 09.04.2021 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj (ďalej len „orgán dozoru“) kontrolu spoločnosti Bratislavské garážové družstvo, družstvo pre výstavbu a správu garáží, Drieňova 33, 821 01 Bratislava, IČO: 00 002 704 (ďalej len „účastník konania“), zameranú na dodržiavanie ustanovení 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“) a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a na prešetrenie podnetu spotrebiteľky p. Ing. M., evidovaného pod č. 180/2020. Účastník konania na základe výzvy zo dňa 09.04.2021 doručil na orgán dozoru doklady potrebné k došetreniu predmetného podnetu spotrebiteľky dňa 26.04.2021. Následne dňa 27.05.2021, dňa 10.06.2021 a dňa 21.07.2021 vykonali inšpektori SOI kontrolu v sídle účastníka konania. Výsledok z vykonanej kontroly je popísaný v inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 27.05.2021 v spojení s inšpekčným záznamom z kontroly zo dňa 10.06.2021 a inšpekčným záznamom z kontroly zo dňa 21.07.2021.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu hromadnej garáže na ul. Drieňová 33, Bratislava (celkový počet 599 garáží), a to na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi účastníkom konania a jednotlivými vlastníkami garáží (k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021 boli priložené fotokópie troch mandátnych zmlúv, a to mandátna zmluva uzatvorená medzi účastníkom konania a p. Ing. M., ktorá tvorí prílohu č. 22 k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021; mandátna zmluva uzatvorená medzi účastníkom konania a p. O., ktorá tvorí prílohu č. 23 k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021; mandátna zmluva uzatvorená medzi účastníkom konania a p. O., ktorá tvorí prílohu č. 24 k inšpekčnému záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021; ďalej len ako „mandátna zmluva“). Podľa článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy: *„Správca je ďalej povinný dojednať pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG o výbere dodávateľa.“* Z predloženého dokladu označeného ako „Výberové konanie na dodávku a montáž prístupového systému systému, dodávku a montáž EPS, v objekte HG Drieňová konané 3.2.2020“ je zrejmé, že výber dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výber dodávateľa na dodávku a montáž EPS systému vykonala komisia, ktorej členmi boli p. Ing. A. (predseda predstavenstva), p. V. (podpredseda

predstavenstva) a p. J. (údržba), teda účastník konania sa pri výbere dodávateľa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v hromadnej garáži (ďalej len „HG“). Uvedené tiež vyplýva aj z vyjadrenia účastníka konania zo dňa 21.04.2021, ktoré bolo orgánu dozoru doručené dňa 26.04.2021, kde účastník konania okrem iného uviedol: „*Za účelom výberu dodávateľa na technické zariadenia bola ustanovená výberová komisia, ktorá na základe troch ponúk od dodávateľov dôsledne vyhodnotila všetky podmienky a rozhodla o víťazoch výberového konania.*“ Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nepostupoval pri výbere dodávateľa v zmysle článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy, keď vybral dodávateľa bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG, čím došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 13.04.2022 zaslané oznámenie o začatí správneho konania do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania, ktoré bolo doručené v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) dňa 27.04.2022.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov bola účastníkovi konania poskytnutá možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohol vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

K oznámeniu o začatí správneho konania o uložení pokuty sa účastník konania v lehote stanovenej orgánom dozoru nevyjadril a zistený protiprávny skutkový stav žiadaným relevantným spôsobom nespochybnil.

Dňa 26.04.2021 bolo orgánu dozoru doručené vyjadrenie účastníka konania zo dňa 21.04.2021, v ktorom účastník konania uviedol, že úvodom je potrebné podotknúť, že ide o značný rozsah požadovaných dokladov, z uvedeného dôvodu považujú za nevyhnutné osobnú konzultáciu v sídle BGD, kde vedú dokladovať detailne všetky potrebné písomnosti za účelom objektívneho posúdenia sťažnosti, ktorá sa nezakladá na pravdivých skutočnostiach. Účastník konania ďalej uviedol, že je toho názoru, že v rámci postupného uvoľňovania pandemických opatrení a dodržania hygienických noriem aj v budúcom období budú môcť osobne a objektívne podať informáciu k jednotlivým bodom sťažovateľky. Účastník konania ďalej uviedol, že BGD má podpísanú mandátnu zmluvu o správe so všetkými vlastníkami garáží v HG Drieňová v počte 377, mimo jednej zmluvy a to zmluva s Ing. M., ktorá napriek výzvam zmluvu podpísať odmietla. Okrem toho BGD je vlastníkom 221 garáží v HG Drieňová a so všetkými nájomníkmi má uzatvorenú zmluvu o nájme garáže. Účastník konania tiež uviedol, že do všetkých zmlúv je možné nahliadnuť, pokiaľ by SOI požadovala zaslanie kópií týchto zmlúv, uvádzajú, že ide o 3687 strán, čo technicky a časovo nie je v ich silách. Preto opätovne navrhujú prezretie originálnych zmlúv v priestoroch BGD. Účastník konania ďalej uviedol, že schôdze HG Drieňová v uplynulom období boli zvolávané každý rok, avšak po skúsenostiach s minimálnou a stále sa znižujúcou účasťou nemalo zmysel zvolávať schôdze ročne, schôdze neboli uznášaniaschopné. Pre dokumentáciu uvádzajú konkrétnu štatistiku schôdzí vlastníkov HG Drieňová:

30.01.1996 - 215 prítomných z 599, t.j. 35,9 %

15.04.1997 - 141	“	23,5 %
08.04.1998 - 92	“	15,3 %
09.04.2001 - 98	“	16,3 %
12.04.2006 - 72	“	12,02 %
14.04.2011 - 100	“	16,7 %
30.03.2016 - 52	“	8,6 %

Účastník konania ďalej uviedol, že v roku 2020 z dôvodov pandémie Covid 19 nebolo možné zvolať schôdzu objektu a obdobná situácia je doteraz aj v roku 2021. Účastník konania taktiež uviedol, že BGD však každoročne pripravuje v rámci vyúčtovania výročnú správu HG Drieňová, ktorá obsahuje výsledky hospodárenia – prevádzkové náklady za predchádzajúci rok, čerpanie a tvorba fondu údržby za predchádzajúci rok, stanovenie zálohových platieb na nasledujúci rok a zostatok, tvorba a predpokladané čerpanie fondu údržby. Účastník konania ďalej uviedol, že súčasťou výročnej správy je príloha k vyúčtovaniu nákladov, v ktorej vysvetľujú a zdôvodňujú pohyby v jednotlivých kapitolách. Všetky tieto dokumenty sú pred odoslaním odsúhlasené zástupcom vlastníkov v HG Drieňová. Účastník konania ďalej uviedol, že zápisnicu zo schôdze vlastníkov z 30.03.2016 zasielajú orgánu dozoru v prílohe č. 1. Podotýkajú, že na tejto schôdzi v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. bol zvolený zástupca vlastníkov. Účastník konania ďalej uviedol, že podrobné vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2019 a 2020 posielajú v prílohe č. 2. Účastník konania ďalej uviedol, že pokiaľ ide o výpis z účtu HG Drieňová 1/2019 je v rozsahu 85 strán, nakoľko systém výpisov je nastavený na každý finančný pohyb na účte a okrem toho výpis obsahuje aj údaje o ostatných objektoch, ktoré spravujú a nie je možné z toho vyselektovať objekt HG Drieňová. Ide teda o značný rozsah písomností, ktorý je k dispozícii pre orgán dozoru kedykoľvek k prezretiu. Pokiaľ ide o výpis 6/2012 je taktiež k dispozícii i keď predpokladajú, že ide o preklep. Účastník konania prosí o spresnenie, o ktorý mesiac a rok sa jedná. Účastník konania ďalej uviedol, že ročné vyúčtovanie nákladov za užívanie garáže, výročnú správu o činnosti za rok 2019 v riadnom termíne v marci 2020 zaslali všetkým vlastníkom HG Drieňová obyčajnou poštou vzhľadom na pandemickú situáciu, a taktiež z dôvodov, že stanovy BGD taxatívne určujú, ktoré doklady sú povinné doručovať doporučené. Nakoľko každoročne zasielajú ročné vyúčtovanie nákladov v marci, v prípade zlyhania pošty z dôvodu nedoručenia zásielky, sťažovateľka má možnosť vyžiadať si duplikát vyúčtovania. Pre potrebu orgánu dozoru zasielajú v prílohe č. 3 vyúčtovanie sťažovateľky. Účastník konania ďalej uviedol, že oznámenie o konaní písomného hlasovania vo veci zrušenia vrátnickej služby posielajú v prílohe č. 4. Účastník konania tiež uviedol, že výsledky písomného hlasovania o zrušení vrátnickej služby v HG Drieňová, ktoré prebiehalo od 11.11.2019 do 02.12.2019 posielajú v prílohe č. 5. Pokiaľ ide o hlasovacie lístky s podpismi vlastníkov v počte 384 sú k dispozícii v ich archíve k nahliadnutiu. Účastník konania ďalej uviedol, že oznámenie o výsledku písomného hlasovania vo veci zrušenia vrátnickej služby bolo umiestnené dňom 05.12.2019 na oznamovacej tabuli objektu HG Drieňová na viditeľnom mieste do konca kalendárneho roku 2019. Účastník konania ďalej uviedol, že schôdzu vlastníkov HG Drieňová za účelom výberu dodávateľa EPS a EZS vrátane napojenia na pult centrálnej ochrany SBS nebolo možné zvolať z dôvodu pandemickej situácie. Správa BGD spracovala kompletnú finančnú a technickú dokumentáciu k výberu dodávateľa uvedených zariadení v HG Drieňová a v rámci podkladov k písomnému hlasovaniu predložila na odsúhlasenie vlastníkom v samotnom písomnom hlasovaní (viď doklad v prílohe č. 4). Za účelom výberu dodávateľa na technické zariadenia bola ustanovená výberová komisia, ktorá na základe troch ponúk od dodávateľov dôsledne vyhodnotila všetky podmienky a rozhodla o víťazoch výberového konania (doklady posielajú v prílohe č. 6). Účastník konania tiež uviedol, že je preukázateľné, že náklady, ktoré predbežne uviedli v doklade na písomné hlasovanie boli v konečnom dôsledku pri realizácii diela nižšie, čím pre HG Drieňová ušetrili finančné prostriedky pre vlastníkov garáží. Účastník konania ďalej uviedol, že pokiaľ ide

o zápisnicu k hlasovaniu o výmene dverí a okien na prvom a druhom poschodí v HG Drieňová, podľa plánu údržby a opráv na rok 2020 (ktorý každoročne je sprístupnený na oznamovacej tabuli do 30.11. každého roku) nie je k dispozícii, nakoľko výmena okien a dverí nebola zrealizovaná. Dôvodom bola skutočnosť, že stav strechy nad traktom B v HG Drieňová sa natoľko zhoršil, že museli uprednostniť opravu strechy, ktorá bola plánovaná na rok 2020 a nepredvídanú opravu časti atiky na severnej strane budovy, ktorú museli riešiť ako haváriu ohrozujúcu bezpečnosť okoloidúcich chodcov a prevádzku gastro zariadenia (príloha č. 7). Popri písomnom hlasovaní o oprave strechy v tom čase zvolili rovnaký postup písomného hlasovania aj k oprave atiky. Pokiaľ sa zrátajú investície na rok 2020 pre objekt HG Drieňová je evidentné, že na ďalšiu väčšiu investíciu v roku 2020 by finančné prostriedky už neboli k dispozícii. Účastník konania ďalej uviedol, že správa BGD riadi svoju prácu v súlade so zákonom 182/1993 Z. z. s prihliadnutím na znenie § 24, nakoľko ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis. Zrušenie vrátnickej služby v HG Drieňová rezonovalo zo strany vlastníkov už niekoľko rokov, vzhľadom na neustále zvyšujúce sa náklady na prevádzkovanie tejto služby vplyvom sociálnych opatrení prijatých z úrovne vlády SR. Účastník konania ďalej uviedol, že správa BGD nebola iniciátorom zrušenia vrátnickej služby (ako si niektorí jedinci mysleli), ale len plnila vôľu a rozhodnutie väčšiny vlastníkov v HG Drieňová. V konečnom dôsledku po naplnení zrušenia vrátnickej služby boli pre vlastníkov ušetrené finančné prostriedky. Konkrétne uvádzajú, že zálohový predpis vlastníka na štvrťrok pred zrušením vrátnickej služby bol vo výške 48 €, v zálohovom predpise na rok 2021 ide o sumu 30 €/štvrťrok, čo znamená v ročnom merítku úsporu 72 €. Ide teda o poplatok 10 €/mesiac, čo je v porovnaní s parkovacími poplatkami v hlavnom meste doslova ľudová suma za garáž. Účastník konania ďalej uviedol, že svoju prácu na správe BGD sa snažia dlhodobo vykonávať zodpovedne s prihliadnutím na spoľahlivé prevádzkovanie objektu v snahe popri modernom technickom riešení starostlivosti o budovu ponúknuť aj finančnú úsporu pre svojich vlastníkov. BGD bolo založené v roku 1974. Účastník konania ďalej uviedol, že za svoju svedomitú prácu dostávajú od vlastníkov garáží pozitívne ocenenia a otázka sťažností je ojedinelá. Za rok 2019 bol v BGD vykonaný audit so správou riadnej účtovnej závierky. Výsledky auditu jasne konštatovali pravdivý a verný obraz finančnej situácie BGD a jeho hospodárenia, že neexistujú žiadne nedostatky pri fungovaní interných kontrol, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť spoločnosť pri spracovávaní údajov. Účastník konania ďalej uviedol, že predpokladajú, že touto analýzou podali jasný obraz o svojej svedomitej práci. Záverom sa chcú ospravedlniť za nedodržanie stanovenej lehoty na predloženie požadovaných dokladov a to z dôvodu značného rozsahu a taktiež z dôvodu dodržiavania protipandemických opatrení podľa nariadení hlavného hygienika SR. Účastník konania ďalej uviedol, že z ich strany je maximálna snaha pre sprístupnenie dokladov v bodoch 1, 5 a 8 z archívu BGD, preto prosia orgán dozoru o stanovisko akým spôsobom vzhľadom na ich rozsah by mohli spolu s orgánom dozoru tieto dokumenty spoločne prezrieť.

Vo vyjadrení do inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 27.05.2021 pri kontrole prítomný predseda predstavenstva p. Ing. A. uviedol, že vyjadrenie s ďalšími dokladmi doložia v stanovenom termíne.

Vo vyjadrení do inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 10.06.2021 pri kontrole prítomný predseda predstavenstva p. Ing. A. uviedol, že súhlasí so stanoviskom.

Vo vyjadrení do inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 21.07.2021 pri kontrole prítomný predseda predstavenstva p. Ing. A. uviedol, že vyjadrenie k obsahu inšpekčného záznamu bolo doložené v samostatnej prílohe k IZ.

Ku skutočnostiam uvádzaným účastníkom konania vo vyjadrení účastníka konania zo dňa 21.04.2021, orgán dozoru uvádza, že účastník konania zistený protiprávny skutkový stav žiadnym právne relevantným spôsobom nespochybnil. Orgán dozoru poukazuje, že účastník konania je sankcionovaný pre porušení § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, keď nepostupoval pri výbere dodávateľa v zmysle článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy, keď vybral dodávateľa bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG, preto sa orgán dozoru v predmetnom rozhodnutí vysporiadával predovšetkým s tvrdeniami účastníka konania týkajúcimi sa výberu dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výberu dodávateľa na dodávku a montáž EPS systému. K tvrdeniu účastníka konania, že schôdzu vlastníkov HG Drieňová za účelom výberu dodávateľa EPS a EZS vrátane napojenia na pult centrálnej ochrany SBS nebolo možné zvolať z dôvodu pandemickej situácie, orgán dozoru uvádza, že v čase konania výberového konania na výber dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výber dodávateľa na dodávku a montáž EPS systému v objekte HG Drieňová, t.j. dňa 03.02.2020, neboli na území Slovenskej republiky platné žiadne opatrenia, ktoré by obmedzovali zvolávanie schôdzi vlastníkov. Orgán dozoru poukazuje, že verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o nariadení opatrenia pri ohrození verejného zdravia podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zo dňa 09.03.2020 (č. OLP/2405/84443), ktorou sa podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám – podnikateľom a právnickým osobám zakazuje organizovať a usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, spoločenskej či inej povahy, bola platná v čase od 10.03.2020 do 23.03.2020. Účastník konania teda mohol v čase konania výberového konania (t.j. dňa 03.02.2020), resp. do vyhlásenia zákazu hromadných podujatí (t.j. do dňa 10.03.2020) zvolať schôdzu vlastníkov, na ktorej by vlastníci garáží rozhodli o výbere dodávateľa. Orgán dozoru taktiež poukazuje aj na možnosť písomného hlasovania, ktorú upravuje § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, kde je uvedené, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Účastník konania tak namiesto zvolania schôdze vlastníkov za účelom výberu dodávateľa, mohol uskutočniť výber dodávateľa aj prostredníctvom písomného hlasovania vlastníkov. K tvrdeniu účastníka konania, že správa BGD spracovala kompletnú finančnú a technickú dokumentáciu k výberu dodávateľa uvedených zariadení v HG Drieňová a v rámci podkladov k písomnému hlasovaniu predložila na odsúhlasenie vlastníkom v samotnom písomnom hlasovaní (viď doklad v prílohe č. 4), orgán dozoru uvádza, že predloženie finančnej a technickej dokumentácie k výberu dodávateľa (list zo dňa 08.11.2019, ktorý tvorí prílohu č. 4 k inšpekčnému záznamu), nie je pre posúdenie skutkového stavu právne relevantné, keďže účastník konania je sankcionovaný za to, že nepostupoval pri výbere dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výbere dodávateľa na dodávku a montáž EPS systému v zmysle článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy, keď vybral dodávateľa bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG. Orgán dozoru ďalej uvádza, že z „Návratky – hlasovanie DRIEŇOVÁ“ (Hlasovanie o alternatíve zrušenia vrátnickej služby a nahradenie elektronickým zabezpečovacím systémom a doplnením elektrickej požiarnej signalizácie prepojeným na pult centrálnej ochrany SBS), ktorá je prílohou k listu zo dňa 08.11.2019 (predmetný list tvorí prílohu č. 4 k inšpekčnému záznamu) je zrejmé, že písomné hlasovanie sa netýkalo výberu dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výberu dodávateľa na dodávku

a montáž EPS systému, ale len zrušenia, resp. ponechania vrátnickej služby. K tvrdeniu účastníka konania, že náklady, ktoré predbežne uviedli v doklade na písomné hlasovanie boli v konečnom dôsledku pri realizácii diela nižšie, čím pre HG Drieňová ušetrili finančné prostriedky pre vlastníkov garáží, orgán dozoru uvádza, že predmetné tvrdenie nie je pre posúdenie skutkového stavu právne relevantné a nezbavuje účastníka konania objektívnej zodpovednosti za protiprávne konanie, ktorého sa účastník konania dopustil konaním uvedeným vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol zo strany SOI spoľahlivo preukázaný.

Účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa vyššie opísaným konaním preukázateľne porušil povinnosti ustanovené zákonom.

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

Inšpektori SOI vykonávajú v obchodných prevádzkach kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa, alebo právnych aktov Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený je stav zistený v čase kontroly. Za porušenie povinností ustanovených zákonom o ochrane spotrebiteľa má orgán dozoru v zmysle § 24 ods. 1 cit. zákona povinnosť zodpovednému subjektu uložiť pokutu až do výšky 66 400 €.

Na základe zisteného skutkového stavu orgán dozoru dospel k záveru, že neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov orgán dozoru vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 27.05.2021 v spojení s inšpekčným záznamom z kontroly zo dňa 10.06.2021 a inšpekčným záznamom z kontroly zo dňa 21.07.2021, z vyjadrenia účastníka konania zo dňa 21.04.2021 a z predložených dokladov.

Pri určovaní výšky pokuty orgán dozoru v súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako predávajúci nesplnil uvedenú povinnosť, nakoľko nepostupoval pri výbere dodávateľa v zmysle článku IV. bod 7. písm. g) mandátnej zmluvy, keď vybral dodávateľa bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov garáží v HG, keďže výber dodávateľa na dodávku a montáž prístupového systému a výber dodávateľa na dodávku a montáž EPS systému vykonala komisia, ktorej členmi boli p. Ing. A. (predseda predstavenstva), p. V. (podpredseda predstavenstva) a p. J. (údržba). Nesplnením povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo

na ochranu ekonomických záujmov. Orgán dozoru zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. h), vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Z hľadiska následkov protiprávneho konania orgán dozoru tiež prihliadol na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálne možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov garáží v HG, nakoľko im bolo znemožnené rozhodnúť o výbere dodávateľa. Z hľadiska posudzovania miery zavinenia orgán dozoru pri určovaní výšky pokuty za zistený protiprávny skutkový stav vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Vzhľadom k vyššie uvedenému sa tak podľa právneho názoru orgánu dozoru v danom prípade nejednalo o menej závažné porušenie povinnosti, preto s prihliadnutím na charakter zisteného nedostatku nebol aplikovaný postup v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Taktiež je potrebné podotknúť, že ustanovenie § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa ponecháva v diskrečnej právomoci orgánu dozoru ako príslušného správneho orgánu rozhodnúť o jeho aplikovaní na ten ktorý prípad.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje orgán dozoru postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, Ústrednému inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre
Bratislavský kraj, Bajkalská 21/A, P. O. BOX č. 5, 820 07 Bratislava 27

číslo: **P/0252/01/2021**

dátum: **16.06.2022**

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj ako príslušný orgán dozoru podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov,

r o z h o d o l t a k t o:

účastníkovi konania: **PRO. Laika spol. s r.o.**, Palackého 12, 811 02 Bratislava,
IČO: 31 355 218,

kontrola vykonaná dňa 19.11.2021 v prevádzkarni PRO.Laika, Palackého 12, Bratislava,

pre porušenie povinnosti predávajúcim

- **pri zamietnutí reklamácie uplatnenej po 12 mesiacoch od kúpy uviesť v doklade o vybavení reklamácie, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie** – v súvislosti s vykonanou kontrolou a na základe predložených dokladov bolo zistené, že reklamácia spotrebiteľa p. Ing. M., zameraná na kvalitatívne nedostatky výrobku – *DJI Mavic Air Fly More Combo, OKIUF4A00E00C1* v hodnote 949,00 €, zakúpeného dňa 07.12.2018 (Faktúra č. 180102169 s dátumom vyhotovenia dňa 07.12.2018), uplatnená po 12 mesiacoch od kúpy, a to dňa 05.11.2020 (doklad „Príjem servisnej zákazky“ s dátumom prijatia dňa 05.11.2020; zákazka č. 2011209), bola vybavená dňa 02.12.2020 (doklad „Výdaj servisnej zákazky“ s dátumom vyhotovenia dňa 02.12.2020) zamietnutím bez uvedenia, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie, čím došlo k porušeniu § 18 ods. 7 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,

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške **250,- €**, (slovom: dvestopäťdesiat eur).

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú. SK57 8180 0000 0070 0006 5068, KS-379, VS-02520121.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 19.11.2021 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj (ďalej len „orgán dozoru“) kontrolu v prevádzkarni PRO.Laika, Palackého 12, Bratislava, ktorú prevádzkuje spoločnosť PRO.

Laika spol. s r.o, Palackého 12, 811 02 Bratislava, IČO: 31 355 218 (ďalej len „účastník konania“), zameranú na prešetrenie podnetu spotrebiteľa p. Ing. M., evidovaného pod č. 551/2021 a na dodržiavanie 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. Výsledok z vykonanej kontroly je popísaný v inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 19.11.2021.

V súvislosti s vykonanou kontrolou a na základe predložených dokladov bolo zistené, že reklamácia spotrebiteľa p. Ing. M., zameraná na kvalitatívne nedostatky výrobku – *DJI Mavic Air Fly More Combo, OKIUF4A00E00C1* v hodnote 949,00 €, zakúpeného dňa 07.12.2018 (Faktúra č. 180102169 s dátumom vyhotovenia dňa 07.12.2018), uplatnená po 12 mesiacoch od kúpy, a to dňa 05.11.2020 (doklad „Prijem servisnej zákazky“ s dátumom prijatia dňa 05.11.2020; zákazka č. 2011209), bola vybavená dňa 02.12.2020 (doklad „Výdaj servisnej zákazky“ s dátumom vyhotovenia dňa 02.12.2020) zamietnutím bez uvedenia, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 18 ods. 7 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“), za ktoré ako predávajúci zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 23.05.2022 zaslané oznámenie o začatí správneho konania do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania, ktoré bolo doručené v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) dňa 24.05.2022.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov bola účastníkovi konania poskytnutá možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohol vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

K oznámeniu o začatí správneho konania o uložení pokuty sa účastník konania v lehote stanovenej orgánom kontroly vnútorného trhu nevyjadril a zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 19.11.2021 pri výkone kontroly prítomný vedúci prevádzky p. V. zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil, pričom k obsahu inšpekčného záznamu len uviedol, že s uvedenými závermi súhlasí a berie na vedomie.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol zo strany SOI spoľahlivo preukázaný.

Pre úplnosť orgán dozoru s poukazom na znenie ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa považuje za potrebné uviesť, že má za to, že predmetné ustanovenie vzhľadom na zistený protiprávny skutkový stav nie je možné aplikovať. Účastník konania sa konaním opísaným vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia dopustil porušenia formálnej stránky reklamačného konania, keď reklamáciu spotrebiteľa uplatnenú po 12 mesiacoch od kúpy,

zamietol bez uvedenia, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie. Uvedeným konaním, čo do dôsledku, došlo k oslabeniu právneho postavenia spotrebiteľa, nakoľko spotrebiteľovi nebola v súlade so zákonom kladenými požiadavkami poskytnutá informácia o tom, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie, v dôsledku čoho došlo k ohrozeniu jeho práva na informácie, ako aj ochranu ekonomických záujmov. Taktiež je potrebné podotknúť, že ustanovenie § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa ponecháva v diskrečnej právomoci orgánu dozoru ako príslušného správneho orgánu rozhodnúť o jeho aplikovaní na ten ktorý prípad.

V zmysle § 18 ods. 7 zákona o ochrane spotrebiteľa, ak spotrebiteľ reklamáciu výrobku uplatnil po 12 mesiacoch od kúpy a predávajúci ju zamietol, osoba, ktorá reklamáciu vybavila, je povinná v doklade o vybavení reklamácie uviesť, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie. Ak je výrobok zaslaný na odborné posúdenie určenej osobe, náklady odborného posúdenia, ako aj všetky ostatné s tým súvisiace účelne vynaložené náklady znáša predávajúci bez ohľadu na výsledok odborného posúdenia. Ak spotrebiteľ odborným posúdením preukáže zodpovednosť predávajúceho za vadu, môže reklamáciu uplatniť znova; počas vykonávania odborného posúdenia záručná doba neplynie. Predávajúci je povinný spotrebiteľovi uhradiť do 14 dní odo dňa znova uplatnenia reklamácie všetky náklady vynaložené na odborné posúdenie, ako aj všetky s tým súvisiace účelne vynaložené náklady. Znova uplatnenú reklamáciu nemožno zamietnuť.

Účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa vyššie opísaným konaním preukázateľne porušil povinnosti ustanovené zákonom.

Inšpektori SOI vykonávajú v obchodných prevádzkach kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právne záväzných aktov Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly. Za porušenie povinností ustanovených zákonom o ochrane spotrebiteľa má orgán dozoru v zmysle § 24 ods. 1 cit. zákona povinnosť zodpovednému subjektu uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur.

Na základe zisteného skutkového stavu orgán dozoru dospel k záveru, že konaním účastníka konania neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 19.11.2021 a z predložených dokladov.

V súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa pri určení výšky pokuty orgán dozoru prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri predaji výrobkov a poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj povinnosť dodržiavať zákonom stanovený formálny postup pri vybavovaní reklamácie uplatnenej po 12 mesiacoch od kúpy výrobku. Nedodržaním formálneho postupu pri vybavovaní reklamácie bol znížený rozsah práv spotrebiteľa, ktorý mu priznáva zákon o ochrane spotrebiteľa. V prípade zamietnutia reklamácie uplatnenej po 12 mesiacoch od kúpy, bol predávajúci povinný poskytnúť spotrebiteľovi p. Ing. M. jednu zo základných informácií potrebných k uplatňovaniu svojich zákonných práv, a to uviesť

v doklade o vybavení reklamácie, komu môže spotrebiteľ zaslať výrobok na odborné posúdenie. Vo výroku opísaným konaním je marený účel zákona vyjadrený v § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa, kde jedným z chránených práv spotrebiteľa je práve ochrana práva na informácie, ako aj ochrana ekonomických záujmov. Z hľadiska posudzovania miery zavinenia vzal orgán dozoru pri určovaní výšky pokuty v úvahu, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje orgán dozoru postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, Ústrednému inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre
Bratislavský kraj, Bajkalská 21/A, P. O. BOX č. 5, 820 07 Bratislava 27

číslo: **P/0166/01/2020**

dátum: **31.05.2022**

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov,

r o z h o d o l t a k t o:

účastníkovi konania: **HB Fond, s. r. o.**, Zadunajská cesta 12, 851 01 Bratislava,
IČO: 46 676 449,

kontrola vykonaná dňa 14.02.2020, dňa 02.07.2020 a dňa 16.07.2020 v sídle spoločnosti HB Fond, s. r. o., Zadunajská cesta 12, 851 01 Bratislava, IČO: 46 676 449, prostredníctvom výzvy zo dňa 11.05.2020 a následne dňa 26.02.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj,

pre porušenie povinnosti predávajúcim

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** – pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“ Účastník konania vykonával správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A na základe Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016. Účastník konania ukončil správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A, Bratislava ku dňu 31.12.2018 (v zmysle Uznesenia IV. Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 3722 na ulici Zadunajská cesta, číslo vchodu 6/A, 851 01 Bratislava, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 5073/64 a evidovaným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 4078 pre k.ú. Petržalka (ďalej aj ako „Bytový dom“), konanej dňa 21.11.2018 v Bratislave zo dňa 25.11.2018 a Zmluvy o výkone správy č. 183 zo dňa 14.12.2018

od 01.01.2019 prevzala správu bytového domu správcovská spoločnosť S.). Z dokladov predložených zo strany účastníka konania pri výkone kontroly dňa 16.07.2020 bolo orgánom dozoru zistené, že účastník konania ako správca odoslal doklad „Správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018“ zo dňa 30.05.2019 prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu spoločnosti/nového správcu S. g. až dňa 30.05.2019 (predmetné doklady tvoria prílohu č. 8 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; iný doklad preukazujúci predloženie Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nebol zo strany účastníka konania pri výkone kontroly predložený). Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko nepreukázal predloženie správy o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018); ďalej pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo tiež zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „*ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.*“ Účastník konania predložil pri výkone kontroly dňa 02.07.2020 doklad – odovzdávací protokol „Príloha č. 1: zoznam dokumentácie“ zo dňa 08.06.2020 (ktorý tvorí prílohu č. 2 inšpekčného záznamu zo dňa 02.07.2020), ktorým bolo preukázané osobné odovzdanie celej dokumentácie správy domu správcovskej spoločnosti S. až dňa 08.06.2020. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko neodovzdal celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novému správcovi najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018). Vyššie uvedeným konaním tak došlo k porušeniu § 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 v nadväznosti na § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia;

- **správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb** – pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že účastník konania nedodrжал dohodnutý spôsob rozpočítania nákladu „deratizácia v bytovom dome“, „havarijná

služba“ a „výkon požiarneho technika“, nakoľko podľa čl. 2. Výkon správy, práva a povinnosti správcu, bod 2.16.3 predloženej Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016 mali byť uvedené náklady rozpočítané „*podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva*“, avšak z predložených vyúčtovaní nákladov za rok 2018 (konkrétne: Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. T., ktoré tvorí prílohu č. 7 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; a Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. J., ktoré tvorí prílohu č. 9 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020) vyplynulo, že uvedené náklady „deratizácia v bytovom dome“ (v predložených vyúčtovaniach je tento náklad uvedený ako „DDD“), „havarijná služba“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „HS“) a „výkon požiarneho technika“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „technik domu“) bol uvedeným vlastníkom bytového domu na Zadunajskej ceste č. 6/A rozúčtovaný na každý byt rovnakým dielom, tzn. v rozpore so zmluvou o výkone správy. Z uvedeného vyplýva, že zo strany účastníka konania tak došlo k nesprávnemu účtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 v dôsledku nedodržania zmluvne stanoveného spôsobu rozúčtovania nákladov za deratizáciu v bytovom dome, havarijnú službu a výkon požiarneho technika a tým k porušeniu **§ 4 ods. 1 písm. d)** 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;

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške **1100,- €**, (slovom: jedentisícsto eur).

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú. SK57 8180 0000 0070 0006 5068, KS-379, VS-01660120.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 14.02.2020, dňa 02.07.2020 a dňa 16.07.2020 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj (ďalej aj „orgán dozoru“) kontrolu v sídle spoločnosti HB Fond, s.r.o., Zadunajská cesta 12, Bratislava, IČO: 46 676 449 (ďalej aj „účastník konania“; kontrola bola vykonaná aj prostredníctvom Výzvy zo dňa 11.05.2020), zameranú na dodržiavanie ustanovení 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 aj „zákon o ochrane spotrebiteľa“) a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a na prešetrovanie podnetu spotrebiteľky – vlastníčky bytu p. JUDr. T., evidovaného pod č. 1029/2019. Výsledok vykonanej kontroly je spísaný v inšpekčnom zázname zo dňa 14.02.2020 v spojení s inšpekčným záznamom zo dňa 02.07.2020, inšpekčným záznamom zo dňa 16.07.2020 a inšpekčným záznamom zo dňa 26.02.2021 (spísaným na Inšpektoráte SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ktorý bol ako príloha listu zo dňa 08.03.2021 zasielaný na adresu sídla účastníka konania, pričom dňa 20.04.2021 bola predmetná zásielka vrátená orgánu dozoru ako neprevzatá v odbernej lehote).

Pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo

zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“ Účastník konania vykonával správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A na základe Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016. Účastník konania ukončil správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A, Bratislava ku dňu 31.12.2018 (v zmysle Uznesenia IV. Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 3722 na ulici Zadunajská cesta, číslo vchodu 6/A, 851 01 Bratislava, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 5073/64 a evidovaným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 4078 pre k.ú. Petržalka (ďalej aj ako „Bytový dom“), konanej dňa 21.11.2018 v Bratislave zo dňa 25.11.2018 a Zmluvy o výkone správy č. 183 zo dňa 14.12.2018 od 01.01.2019 prevzala správu bytového domu správcovská spoločnosť S.). Z dokladov predložených zo strany účastníka konania pri výkone kontroly dňa 16.07.2020 bolo orgánom dozoru zistené, že účastník konania ako správca odoslal doklad „Správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018“ zo dňa 30.05.2019 prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu spoločnosti/nového správcu S. g. až dňa 30.05.2019 (predmetné doklady tvoria prílohu č. 8 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; iný doklad preukazujúci predloženie Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nebol zo strany účastníka konania pri výkone kontroly predložený). Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko nepreukázal predloženie správy o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018).

Pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“ Účastník konania predložil pri výkone kontroly dňa 02.07.2020 doklad – odovzdávací protokol „Príloha

č. 1: zoznam dokumentácie“ zo dňa 08.06.2020 (ktorý tvorí prílohu č. 2 inšpekčného záznamu zo dňa 02.07.2020), ktorým bolo preukázané osobné odovzdanie celej dokumentácie správy domu správcovskej spoločnosti S. až dňa 08.06.2020. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko neodovzdal celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novému správcovi najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018).

Pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že účastník konania nedodrжал dohodnutý spôsob rozpočítania nákladu „deratizácia v bytovom dome“, „havarijná služba“ a „výkon požiarneho technika“, nakoľko podľa čl. 2. Výkon správy, práva a povinnosti správcu, bod 2.16.3 predloženej Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016 mali byť uvedené náklady rozpočítané „podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva“, avšak z predložených vyúčtovaní nákladov za rok 2018 (konkrétne: Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. T., ktoré tvorí prílohu č. 7 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; a Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. J., ktoré tvorí prílohu č. 9 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020) vyplývalo, že uvedené náklady „deratizácia v bytovom dome“ (v predložených vyúčtovaniach je tento náklad uvedený ako „DDD“), „havarijná služba“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „HS“) a „výkon požiarneho technika“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „technik domu“) bol uvedeným vlastníkom bytového domu na Zadunajskej ceste č. 6/A rozúčtovaný na každý byt rovnakým dielom, tzn. v rozpore so zmluvou o výkone správy. Z uvedeného vyplýva, že zo strany účastníka konania tak došlo k nesprávnemu účtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 v dôsledku nedodržania zmluvne stanoveného spôsobu rozúčtovania nákladov za deratizáciu v bytovom dome, havarijnú službu a výkon požiarneho technika.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. a k porušeniu § 4 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré ako predávajúci zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 15.06.2021 zaslané oznámenie o začatí správneho konania (ďalej len „oznámenie“) do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania, ktoré bolo doručené v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) dňa 02.07.2021.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov bola účastníkovi konania poskytnutá možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohol vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. K oznámeniu o začatí správneho konania o uložení pokuty sa účastník konania v lehote stanovenej orgánom dozoru nevyjadril, zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 14.02.2020 osoba prítomná pri výkone kontroly p. J. - konateľ spoločnosti uviedol, že vyjadrenie spoločnosti k predmetu podania vlastníčky bytu bude doložené v samostatnej prílohe k IZ pri ďalšom pokračovaní kontroly.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 02.07.2020 osoba prítomná pri výkone kontroly p. J. - konateľ spoločnosti uviedol, že vyjadrenie spoločnosti k predmetu podania vlastníčky bude doložené v samostatnej prílohe k IZ pri ďalšom pokračovaní kontroly.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020 osoba prítomná pri výkone kontroly p. J. - konateľ spoločnosti uviedol, že vyjadrenie spoločnosti k predmetu podania vlastníčky bytu bude doložené v samostatnej prílohe. Zašle v písomnej podobe v stanovenom termíne.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol zo strany SOI spoľahlivo preukázaný.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

V zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. d) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa je predávajúci povinný správne účtovať ceny pri predaji výrobkov alebo pri poskytovaní služieb.

Účastník konania, ako predávajúci, v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa vyššie opísaným konaním preukázateľne porušil povinnosti ustanovené zákonom. Inšpektori SOI vykonávajú v obchodných prevádzkach kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávateľia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právne záväzných aktov Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly. Za porušenie povinností ustanovených zákonom o ochrane spotrebiteľa má orgán dozoru v zmysle § 24 ods. 1 cit. zákona povinnosť zodpovednému subjektu uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur.

Na základe zisteného skutkového stavu orgán dozoru dospel k záveru, že konaním účastníka konania neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov orgán dozoru vychádzal najmä zo skutkového

stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 14.02.2020 v spojení s inšpekčným záznamom zo dňa 02.07.2020, inšpekčným záznamom zo dňa 16.07.2020, inšpekčným záznamom zo dňa 26.02.2021 a z predložených dokladov.

Pri určovaní výšky pokuty orgán dozoru v súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako správca bytového domu je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a nesmie spotrebiteľovi upierať právo na informácie a právo na ochranu jeho ekonomických záujmov. V zmysle ust. § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak zaniká zmluva o výkone správy, je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu. Účastník konania ako predávajúci nesplnil uvedenú povinnosť, nakoľko nepreukázal, že Správu o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018 predložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov najneskôr v deň skončenia činnosti (t.j. do 31.12.2018). Nesplnením tejto povinnosti správcu neboli spotrebiteľia – vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome riadne informovaní o činnosti správcu ku dňu ukončenia jeho činnosti, finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, a preto bola spotrebiteľom sťažená, resp. oddialená možnosť vykonať prípadné kroky, pokiaľ došlo zo strany správcu k pochybeniu. Ďalšou z povinností vyplývajúcej z ust. § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aj povinnosť správcu odovzdať celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novému správcovi najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. v danom prípade do 31.12.2018). Účelom predmetnej právnej normy je zabezpečenie kontinuity výkonu správy, pričom pre zaistenie uvedeného je potrebné, aby bol nový správca už v prvý deň účinnosti zmluvy o výkone správy pripravený na riadny výkon správy. Nedodržaním tejto povinnosti správcu dochádza k upieraniu práva na informácie a práva na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov, nakoľko bez príslušných dokladov týkajúcich sa správy bytového domu nie je nový správca objektívne schopný zabezpečiť plnohodnotnú realizáciu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov súvisiacich so správou bytového domu. Nesplnením povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa boli porušené základné práva spotrebiteľov, a to právo na riadne, úplné a pravdivé informácie o službe poskytovanej spotrebiteľom (napr. právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv mu vyplývajúceho z § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) a právo na ochranu ekonomických záujmov (nakoľko nepredložením osobitným predpisom požadovaných písomností súvisiacich so správou ich bytového domu v zákonom stanovenej lehote im mohla byť sťažená, resp. znemožnená kontrola hospodárenia s ich prostriedkami).

Nesprávnym účtovaním pri poskytovaní služieb dochádza k ohrozeniu práva na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov (konkrétne p. T. a p. J.) vyplývajúce im z ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane o spotrebiteľa, nakoľko zo strany predávajúceho došlo k nesprávnemu účtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 v dôsledku nedodržania zmluvne stanoveného spôsobu rozúčtovania nákladov za deratizáciu v bytovom dome, havarijnú službu a výkon požiarného technika. Orgán dozoru zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. d) cit. zákona, vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Z hľadiska následkov protiprávneho konania orgán dozoru tiež prihliadol na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálne možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v správe účastníka konania.

Podľa právneho názoru orgánu dozoru sa v danom prípade nejednalo o menej závažné porušenie povinnosti, preto s prihliadnutím na charakter zistených nedostatkov nebol aplikovaný postup v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Taktiež je potrebné podotknúť, že ustanovenie § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa ponecháva v diskrečnej právomoci orgánu dozoru ako príslušného správneho orgánu rozhodnúť o jeho aplikovaní na ten ktorý prípad.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje orgán dozoru postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.