

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/0016/01/2024

dátum: 29.01.2025

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. d) 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: **Maroš Rakús**, Rusovská cesta 3674/13, 851 01 Bratislava-Petržalka, IČO: 43575714,

kontrola vykonaná prostredníctvom výzvy zo dňa 17.01.2024 a následne dňa 18.03.2024 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** – v súvislosti s vykonanou kontrolou a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že účastník konania zabezpečoval v roku 2021 správu bytového domu na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6 (Zmluva o výkone správy č. 1 zo dňa 16.07.2009 uzavretá medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu v Bratislave, na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6 a účastníkom konania predložená orgánu dozoru zo strany spotrebiteľky). Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia „*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.*“ Účastník konania ako správca bytového domu vo vzťahu k spotrebiteľke p. V. nepreukázal splnenie vyššie uvedenej povinnosti vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome do 31. mája nasledujúceho roka, nakoľko účastník konania vykonal a vlastníčke a užívateľke bytu p. V. predložil vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia za rok 2021 až zaslaním prostredníctvom e-mailu zo dňa 04.10.2022, ktorého prílohu tvorilo Vyúčtovanie za rok 2021 pre p. M. a p. V. (Záporožská ..., Bratislava) zo dňa 30.09.2022, t.j. po zákonom stanovenej lehote.

Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čím 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 znení účinnom v čase porušenia, v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia,

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške **600,- €**,
(slovom: šesťsto 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-00160124.

O d ô v o d n e n i e

Prostredníctvom výzvy zo dňa 17.01.2024 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj (ďalej len „orgán dozoru“) kontrolu podnikateľského subjektu Maroš Rakús, Rusovská cesta 3674/13, 851 01 Bratislava-Petržalka, IČO: 43575714 (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 (právny predpis účinný do 30.06.2024; ďalej aj „zákon o ochrane spotrebiteľa“), zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a na prešetrenie podnetu spotrebiteľky p. V., evidovaného pod č. 732/2022.

Účastník konania na základe výzvy zo dňa 17.01.2024, ktorá bola zaslaná do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania a doručená 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 24.01.2024, doručil orgánu dozoru dňa 24.01.2024 vyjadrenie a doklady potrebné k prešetreniu predmetného podnetu spotrebiteľky, a to:

- Správa o činnosti správcu týkajúca sa domu za rok 2020 zo dňa 31.07.2021,
- e-mail zo dňa 04.10.2022 odoslaný z e-mailovej adresy m...@gmail.com na e-mailovú adresu spotrebiteľky p. V. m...@gmail.com, ktorého prílohu tvorilo Vyúčtovanie za rok 2021 pre p. M. a p. V. (Záporožská ..., Bratislava) zo dňa 30.09.2022,
- e-mail zo dňa 12.08.2021 odoslaný z e-mailovej adresy m...@gmail.com na e-mailovú adresu spotrebiteľky p. V. m...@gmail.com, ktorého prílohu tvorilo Vyúčtovanie za rok 2020 pre p. M. a p. V. (Záporožská ..., Bratislava) zo dňa 12.08.2021 a Správa o činnosti správcu týkajúca sa domu za rok 2018 zo dňa 31.05.2019,
- Príjmy a výdavky služby FOÚ za rok 2020 bytového domu Záporožská 2, 4 a 6 zo dňa 12.08.2021.

Výsledok prešetrenia podnetu spotrebiteľky p. V., evidovaného pod č. 732/2022, je spísaný v internom zázname zo dňa 13.02.2024 a 27.02.2024 (kópia predmetného interného záznamu tvorila prílohu č. 1 oznámenia o začatí správneho konania).

V nadväznosti na vyššie uvedené bola dňa 18.03.2024 vykonaná kontrola na Inšpektoráte SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ktorej výsledok je popísaný v inšpekčnom zázname zo dňa 18.03.2024.

V súvislosti s vykonanou kontrolou a na základe vyššie uvedených dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že účastník konania zabezpečoval v roku 2021 správu bytového domu na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6 (Zmluva o výkone správy č. 1 zo dňa 16.07.2009 uzavretá medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu v Bratislave, na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6 a účastníkom konania predložená orgánu dozoru zo strany

spotrebiteľky). Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia „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.“ Účastník konania ako správca bytového domu vo vzťahu k spotrebiteľke p. V. nepreukázal splnenie vyššie uvedenej povinnosti vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome do 31. mája nasledujúceho roka, nakoľko účastník konania vykonal a vlastníčke a užívateľke bytu p. V. predložil vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia za rok 2021 až zaslaním prostredníctvom e-mailu zo dňa 04.10.2022, ktorého prílohu tvorilo Vyúčtovanie za rok 2021 pre p. M. a p. V. (Zápороžská ..., Bratislava) zo dňa 30.09.2022, t.j. po zákonom stanovenej lehote. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v znení účinnom v čase porušenia, v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v znení účinnom v čase porušenia, za ktoré zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 22.08.2024 zaslané oznámenie o začatí správneho konania (ďalej aj „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 28.08.2024.

Z dôvodu chyby v písaní v Oznámení upovedomil orgán dozoru účastníka konania o oprave Oznámenia, listom zo dňa 28.10.2024 „Oznámenie o začatí správneho konania - oprava“, ktorý bol doručený do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania 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 28.10.2024. V zmysle ust. § 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, ani k Oznámeniu o začatí správneho konania – oprava, sa účastník konania v lehote stanovenej orgánom dozoru nevyjadril a zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 18.03.2024 osoba prítomná pri výkone kontroly - p. Maroš Rakús (podnikateľ) uviedol, že s obsahom inšpekčného záznamu súhlasí a ospravedlňuje sa.

Vo vyjadrení doručenom do aktivovanej elektronickej schránky tunajšieho inšpektorátu dňa 24.01.2024 účastník konania uviedol, že vyúčtovania za roky 2020 a 2021 boli pani V. predložené / zaslané mailom. V prílohe sú 2 maily, aj obsah mailov. Plán opráv je priložený dolu v správach o činnosti. Tieto boli vyvesené na nástenkách. Bytový dom na Záporožskej 2, 4, 6 od 01.01.2024 nespravuje.

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.

Ku tvrdeniam účastníka konania vo vyjadrení doručenom orgánu dozoru dňa 24.01.2024 si orgán dozoru dovoľuje uviesť, že ustanovenie § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v znení účinnom v čase porušenia, explicitne uvádza, že správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť a vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, pričom nositeľom tejto povinnosti je účastník konania ako správca, ktorý zabezpečoval v rozhodnom čase v roku 2021 správu bytového domu na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6 (Zmluva o výkone správy č. 1 zo dňa 16.07.2009 uzavretá medzi vlastníkmí bytov a nebytových priestorov bytového domu v Bratislave, na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6 a účastníkom konania predložená orgánu dozoru zo strany spotrebiteľky) a ktorý musí túto skutočnosť objektívne správne orgánu preukázať. Na základe predložených dokladov považuje orgán dozoru za jednoznačne preukázané, že účastník konania vykonal a vlastníčke a užívateľke bytu p. V. predložil vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia za rok 2021 až zaslaním prostredníctvom e-mailu zo dňa 04.10.2022, ktorého prílohu tvorilo Vyúčtovanie za rok 2021 pre p. M. a p. V. (Záporožská ..., Bratislava) zo dňa 30.09.2022, t.j. po zákonom stanovenej lehote (t. j. do 31. mája roku 2022). Tvrdenie účastníka konania, že bytový dom na Záporožskej 2, 4, 6 od 01.01.2024 nespravuje, nemá vplyv na zodpovednosť účastníka konania za zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa, v znení účinnom v čase porušenia, nakoľko účastník konania v rozhodnom čase, t.j. v čase porušenia povinnosti, preukázateľne zabezpečoval správu predmetného bytového domu na Záporožskej ulici č. 2, 4 a 6.

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

V zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v znení účinnom v čase porušenia, je správca 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.

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 ustanovení uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného v súvislosti s vykonanou kontrolou a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 18.03.2024, z interného záznamu zo dňa 13.02.2024 a 27.02.2024 ako i z dokladov predložených orgánu dozoru a z vyjadrenia účastníka konania.

Pri určovaní výšky pokuty orgán dozoru v súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, v znení účinnom v čase porušenia, 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 si vo vzťahu k spotrebiteľke p. V. nesplnil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v znení účinnom v čase porušenia, keď vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nevykonal do 31. mája nasledujúceho roka, nakoľko účastník konania vykonal a vlastníčke a užívateľke bytu p. V. predložil vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia za rok 2021 až zaslaním prostredníctvom e-mailu zo dňa 04.10.2022, ktorého prílohu tvorilo Vyúčtovanie za rok 2021 pre p. M. a p. V. (Záporožská, Bratislava) zo dňa 30.09.2022, t.j. po zákonom stanovenej lehote, čím sa preukázateľne dopustil porušenia povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa, a to zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Nesplnením uvedenej povinnosti predávajúceho tak boli ohrozené základné práva spotrebiteľa, a to právo na riadne, úplné a pravdivé informácie o službe poskytovanej spotrebiteľom. Orgán dozoru zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie a ochranu ekonomických záujmov 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 dochádza k oneskoreniu plnenia povinnosti voči spotrebiteľom. 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. 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.