

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie
so sídlom v Košiciach pre Košický kraj
Vrátna 3, 040 65 Košice

Číslo: P/0139/08/24

Dňa: 11.10.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. h), ods. 4 a § 4 ods. 1 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 a 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, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“),

u k l a d á

účastníkovi konania: Stavebné bytové družstvo II. Košice, sídlo: Bardejovská 3, Košice 040 11, IČO: 00 171 204, na základe kontroly začatej dňa 27.03.2024 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej „Inšpektorát“), ukončenej v sídle Inšpektorátu dňa 16.07.2024,

pre porušenie povinnosti predávajúceho 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 zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktoré umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého zápisnicu a výsledok písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, keď účastník konania v postavení správcu bytového domu na Klimkovičova xx v Košiciach nezabezpečil zverejnenie výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome vo veci obnovy bytového domu Klimkovičova xx v Košiciach, vyhláseného správcom dňa 28.02.2022, uskutočneného dňa 14.03.2022, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, keď v oznámení o výsledku písomného hlasovania bol uvedený dátum 22.03.2022, t.j. po uplynutí zákonom stanovenej lehoty siedmich dní odo dňa skončenia písomného hlasovania (14.03.2022) a zverejnenie výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome vo veci obnovy bytového domu Klimkovičova xx v Košiciach (investičný zámer - dokončenie obnovy bytového domu v rozsahu podľa projektovej dokumentácie), vyhláseného správcom dňa 08.08.2023, uskutočneného v dňoch 04.09. - 10.09.2023, do siedmich dní od skončenia písomného

hlasovania, keď oznámenie o výsledku písomného hlasovania bolo zverejnené na mieste v dome obvyklom v spoločných priestoroch domu Klimkovičova xx Košice, dňa 25.09.2023, t.j. po uplynutí zákonom stanovenej lehoty siedmich dní odo dňa skončenia písomného hlasovania (10.09.2023),

p o k u t u

vo výške 500,- eur **slovom** päťsto eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia poštovým poukazom alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č.ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 01390824.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 27.03.2024 začali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „inšpektori SOI“) výkon kontroly zameranej na prešetrovanie podnetu evidovaného Inšpektorátom pod č.631/2023 a to v sídle Inšpektorátu zaslaním výzvy na doručenie dokladov potrebných pre vykonanie kontroly. Kontrola bola vykonaná na diaľku, v sídle Inšpektorátu, kde bola ukončená dňa 16.07.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol kontrolovanej osobe (ďalej len „účastník konania“) doručený prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 17.07.2024.

Pri výkone kontroly bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktoré umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého zápisnicu a výsledok písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, keď účastník konania ako správca bytového domu na Klimkovičova xx v Košiciach:

- nezabezpečil zverejnenie výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome vo veci obnovy bytového domu Klimkovičova xx v Košiciach, vyhláseného správcom dňa 28.02.2022, uskutočneného dňa 14.03.2022, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, keď v oznámení o výsledku písomného hlasovania bol uvedený dátum 22.03.2022, t.j. po uplynutí zákonom stanovenej lehoty siedmich dní odo dňa skončenia písomného hlasovania (14.03.2022),

- nezabezpečil zverejnenie výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome vo veci obnovy bytového domu Klimkovičova xx v Košiciach (investičný zámer - dokončenie obnovy bytového domu v rozsahu podľa projektovej dokumentácie), vyhláseného správcom dňa 08.08.2023, uskutočneného v dňoch 04.09. - 10.09.2023, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, keď oznámenie o výsledku písomného hlasovania bolo zverejnené na mieste v dome obvyklom v spoločných priestoroch domu Klimkovičova xx Košice, dňa 25.09.2023, t.j. po uplynutí zákonom stanovenej lehoty siedmich dní odo dňa skončenia písomného hlasovania (10.09.2023).

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie, ktoré bolo oznámené listom zo dňa 19.09.2024, ktorý bol doručený do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 23.09.2024.

V zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Účastník konania toto svoje procesné právo využil a k dôvodom začatia správneho konania, uvedeným v oznámení o začatí správneho konania, ako aj ku kontrolou zistenému skutkovému stavu zdokumentovanému v inšpekčnom zázname, sa písomne vyjadril.

Dňa 22.07.2024 bolo na Inšpektorát doručené vyjadrenie k inšpekčnému záznamu zo dňa 16.07.2024, v ktorom účastník konania v nadväznosti na inšpekčný záznam z vykonanej kontroly, poukazuje na pochybenie v závere inšpekčného záznamu, kde sa namiesto správneho dátumu písomného hlasovania (14.03.2022) uvádza 14.03.2023. Účastník konania dodáva, že Oznámenie o výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 14.03.2022 bolo zverejnené 22.03.2022, t.j. jeden deň po dni, kedy malo byť Oznámenie o výsledku písomného hlasovania zverejnené. V prílohe vyjadrenia účastník konania priložil fotokópiu predmetného Oznámenia o výsledku písomného hlasovania.

Dňa 03.10.2024 bolo správnomu orgánu doručené vyjadrenie účastníka konania k oznámeniu o začatí správneho konania, v ktorom účastník konania uvádza, že zverejnenie výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Klimkovičova xx, Košice z realizovaného písomného hlasovania zo dňa 14.03.2022 bolo zverejnené formou Oznámenia o výsledku písomného hlasovania dňa 22.03.2022, t.j. jeden deň po uplynutí zákonom stanovenej lehoty siedmich dní odo dňa skončenia písomného hlasovania, ktoré bolo spôsobené administratívnou záťažou správcu, nakoľko prebiehalo v čase a za podmienok dodržiavania opatrení zabráňujúcich šíreniu COVID-19. Na základe uvedených skutočností žiada účastník konania, aby správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty prihliadla na minimálnu závažnosť tohto konania, a teda prekročenia zákonom stanovenej lehoty o jeden deň.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za nedostatky uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom 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. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly.

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 § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

Vykonanou kontrolou bolo nedodržanie povinnosti predávajúceho vyplývajúcej z vyššie citovaného ustanovenia § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa jednoznačne a spoľahlivo preukázané.

Zo zabezpečených podkladov pre rozhodnutie bolo okrem iného zistené, že účastník konania vykonáva správu bytového domu Klimkovičova xx, Košice na základe Zmluvy o výkone správy č. 228/2019 uzavretej podľa ustanovení § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi správcom Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, Košice a Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, účinný dňom 01.06.2021.

V zmysle vyššie uvedenej zmluvy o výkone správy - článku XIII, bodu 6) oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Podľa bodu 9) citovaného článku zmluvy zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do 7 dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome je uvedený v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, kde je bližšie definovaný obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome, a to tak, že zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania správca zabezpečí na oznamovacej tabuli na prízemí vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.

Z podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že účastník konania – správca v bytovom dome Klimkovičova xx, Košice, vyhlásil dňa 28.02.2022 písomné hlasovanie o piatich otázkach vo veci obnovy bytového domu, s miestom konania Klimkovičova xx v Košiciach, dňa 14.03.2022.

Výsledkom písomného hlasovania bolo schválenie otázky č. 2 v znení: „Schvaľujete obnovu bytového domu Klimkovičova xx v Košiciach s využitím úveru zo ŠFRB v rozsahu výmena 2 ks výťahov, výmena spol. rozvodov elektriny a výmena svietidiel v spol. priestoroch, dodávka a montáž kamerového systému, vymaľovanie spol. priestorov a výmena podlahovej krytiny v spol. priestoroch v dome, výmena schránok a dverí v spol. priestoroch, dodávka a montáž

mreží na pivničné okná, náter schodiskových zábradlí a výmena madiel za nové drevené, zateplenie výtahových strojovní?“, otázky č. 3 v znení: „Schvaľujete členov výberovej komisie v zložení p. K., p. M., p. Š.“, otázky č. 4 v znení: „Schvaľujete členom výberovej komisie nasledovné právomoci: v spolupráci so správcom SBD II. Košice osloviť projektantov na vypracovanie projektovej dokumentácie, právo výberu projektanta, oslovenie zhotoviteľov na obnovu bytového domu, právo výberu dodávateľa s odporúčacím charakterom pre hlasovanie vlastníkov v dome, v preukázateľnom a odôvodnenom prípade právo rozhodnúť o dopĺňujúcich prácach a prípadných zmenách realizovaných počas obnovy bytového domu do výšky 5000 €, právo výberu stavebného dozoru a schvaľujete rozhodovanie komisie 2/3 väčšinou členov komisie a z každého zasadnutia vypracovanie a následné doručovanie zápisov na SBD II. Košice?“ a otázky č. 5 v znení: „Schvaľujete splnomocnenie pre správcu SBD II. Košice k obnove bytového domu Klimkovičova xx, Košice...“

Oznámenie o výsledku z písomného hlasovania bolo zverejnené na mieste obvyklom v spoločných priestoroch domu Klimkovičova xx, Košice dňa 22.03.2022, tzn. po uplynutí zákonnej lehoty siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.

Dňa 08.08.2023 účastník konania – správca, vyhlásil písomné hlasovanie o 11 otázkach týkajúcich sa obnovy bytového domu (dokončenia obnovy), s miestom konania: Klimkovičova v Košiciach a to dňa 04.09.-10.09.2023 v čase od 17.00 hod. do 20.00 hod. Z pri kontrole predloženého dokumentu zo dňa 19.09.2023 „Oznámenie o výsledku písomného hlasovania vlastníkov v dome Klimkovičova xx, Košice zo dňa 04.09.-10.09.2023“ vyplynulo, že vlastníci bytov a nebytových priestorov schválili predmet všetkých 11 otázok (napr. predmet otázky č. 1 v znení: „Súhlasíte s investičným zámerom – dokončenie obnovy bytového domu v rozsahu podľa projektovej dokumentácie: zateplenie strechy strojovní výtahov, zateplenie obvodových stien strojovní výtahov, výplne otvorov, stavebné úpravy spoločných častí bytového domu, výmena rozvodov elektrickej energie v spoločných priestoroch, výmena 2 ks výtahov v celkovej cene do 272802,86 € s DPH?“, predmet otázky č. 2 v znení: „Súhlasíte so spôsobom výberu zhotoviteľa dokončenia obnovy bytového domu, ktorú bude realizovať spoločnosť REKOB s.r.o. a schvaľujete Zmluvu o dielo o celkovom rozpočtovom náklade do 125 252,28 € s DPH v súlade s projektovou dokumentáciou a vydaným stavebným povolením?“, predmet otázky č. 3 v znení: „Súhlasíte so spôsobom výberu zhotoviteľa na výmenu rozvodov elektrickej energie v spoločných častiach, ktorú bude realizovať spoločnosť FLORENC s.r.o. a schvaľujete Zmluvu o dielo o celkovom rozpočtovom náklade do 29 950,28 € s DPH?“, schválili predmet otázky č. 4 v znení: „Súhlasíte so spôsobom výberu zhotoviteľa na výmenu 2 ks výtahov, ktorou bude firma Schindler výtahy a eskalátory a.s. a schvaľujete Zmluvu o dielo o celkovom rozpočtovom náklade do 117600 € s DPH?“ atď.). Pri kontrole predložený dokument - Oznámenie o výsledku z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu Klimkovičova č. xx, Košice zo dňa 04.-10.09.2023 obsahuje text v znení: „Oznámenie o výsledku z písomného hlasovania je zverejnené dňom 25.09.2023 na mieste obvyklom v spoločných priestoroch domu Klimkovičova xx, Košice.“

Z vyššie uvedeného je teda zrejmé, že Oznámenie o výsledku písomného hlasovania konaného v dňoch 04.09.-10.09.2023 nebolo správcou zverejnené do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.

Súčasťou spisového materiálu v prejedávanej veci je aj e-mail zo dňa 05.06.2024, obsahujúci doplnenie informácií k bytovému domu na Klimkovičovej ulici č.xx v Košiciach, v ktorom účastník konania vo vzťahu k zverejneniu Oznámenia o písomnom hlasovaní dodáva, že bolo zverejnené v listinnej podobe vlastníkom vhođením do schránok vlastníkov, ako aj zverejnením

Oznámenia o písomnom hlasovaní vo vchodoch bytového domu. Účastník konania tiež poukázal na skutočnosť, že dňa 23.04.2024 sa uskutočnila schôdza vlastníkov, ktorú zvolal správca za účelom okrem iného aj prerokovania obnovy bytového domu, o čom v prílohe predložil zápisnicu.

Uvedené doplnkové stanovisko správcu reflektuje aj inšpekčný záznam z vykonanej kontroly. Správny orgán tvrdenia týkajúce sa okolností zverejnenia oznámenia o výsledku písomného hlasovania (vhodením do schránok vlastníkov) obsiahnuté v doplnkovom stanovisku nepovažuje za okolnosť majúcu význam z hľadiska vyhodnotenia kontrolou zisteného skutkového stavu a tiež z hľadiska konštatovania porušenia zákonom stanovenej povinnosti správcu. Z podkladov pre rozhodnutie je totiž zrejmé, že konaním účastníka konania nebol dodržaný postup v zmysle § 14a ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. , keďže oznámenia o písomnom hlasovaní v oboch vyššie špecifikovaných prípadoch neboli zverejnené na mieste v dome obvyklom (v konkrétnom prípade „*na oznamovacej tabuli na prízemí vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome*“) do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania. Tvrdenie, v zmysle ktorého boli predmetné oznámenia zverejnené v listinnej podobe vlastníkom vhodením do schránok, nemá na uvedené konštatovanie porušenia zákonnej povinnosti vplyv, a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že účastník konania žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, že takouto formou predmetné oznámenia „zverejnil“, pričom rovnako nepreukázal, že takýto spôsob zverejnenia uskutočnil v lehote siedmich dní od skončenia písomného hlasovania. Preto správny orgán na uvedené doplnenie stanoviska účastníka konania ani neprihliadal.

Vykonanou kontrolou bolo teda zistené, že správca z vyhlásených písomných hlasovaní konaných dňa 14.03.2022 a v dňoch 04.09.-10.09.2023 nezverejnil výsledky písomného hlasovania do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., čím došlo k porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t.j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti a to bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. S poukazom na uvedené teda správny orgán nemohol pri rozhodovaní vo veci zohľadňovať účastníkom konania uvádzaný poukaz na okolnosti výlučne subjektívneho charakteru (administratívna záťaž správcu...), na ktoré poukazoval vo svojom vyjadrení k oznámeniu o začatí konania.

Na základe vyššie uvedených skutočností správny orgán konštatuje, že skutkový stav zistený v čase kontroly po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V rámci správneho konania v prejedávanej veci správny orgán postupoval podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (z. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č.372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), účinného do 30.06.2024. Uvedený postup je v súlade s ustanovením § 53 ods.2 zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, účinného odo dňa 01.07.2024, v zmysle ktorého: „Dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Vzhľadom na skutočnosť, že porušenie povinnosti účastníkom konania nebolo možné vyhodnotiť ako menej závažné, správny orgán v danom prípade neaplikoval postup podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Správny orgán pritom zohľadnil aj skutočnosť, známu mu z jeho úradnej činnosti, a to, že porušenie povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa nie je v prípade účastníka konania ojedinelé, pričom nedodržanie povinnosti v zmysle citovaného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 14a ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. bolo dôvodom uloženia sankcie právoplatným rozhodnutím Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0088/08/23 zo dňa 28.07.2023, ktoré bolo potvrdené rozhodnutím Ústredného inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave č. SK/0157/99/2023 zo dňa 19.06.2024.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na nedodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva povinnosť pre toho, kto zápisnicu a výsledok hlasovania schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie zverejniť do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.

Sankcionovaným konaním účastníka konania bola porušená povinnosť vyplývajúca zo zákona o vlastníctve bytov, pričom jej porušenie predstavuje možné ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na možné následky zisteného protiprávneho konania, ktoré by mohli nastať v prípade, ak by sa v dôsledku nedodržania povinnosti stanovenej zákonom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemali možnosť včas a riadne sa oboznámiť s významnými skutočnosťami týkajúcimi sa správy bytového domu. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty vzal do úvahy skutočnosť, že porušenie povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods.1

písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa nie je ojedinelé, ako aj na špecifiká konkrétneho prípadu, a to, že nedostatky boli v prípade daného bytového domu zistené v prípade až dvoch písomných hlasovaní, pri ktorých účastník konania nedodrжал zákonnú lehotu na zverejnenie oznámenia o výsledku písomného hlasovania.

Správny orgán pri rozhodovaní vo veci vzal do úvahy tiež skutočnosť, že účel sledovaný zákonom, vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti a na základe správnej úvahy uložená vo výške, ktorú považuje správny orgán za primeranú a má za to, že uloženie pokuty bude mať nielen sankčný, ale najmä preventívny účinok.

POUČENIE:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie 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 Košiciach pre Košický kraj
Vrátna 3, 040 65 Košice

Číslo: P/0140/08/24

Dňa: 11.10.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. h), ods. 4 a § 4 ods. 1 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 a 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, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“),

u k l a d á

účastníkovi konania: Stavebné bytové družstvo Rožňava, sídlo: Budovateľská 49, 048 01 Rožňava, IČO: 31 686 966, na základe kontroly začatej dňa 04.06.2024 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej „Inšpektorát“), ukončenej v sídle Inšpektorátu dňa 19.07.2024,

pre porušenie povinnosti predávajúceho 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 zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktoré umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), v zmysle ktorého je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov, keď kontrolovaná osoba - správca bytového domu na ul. J.A. Komenského xxxxxx v Rožňave (na základe Zmluvy o výkone správy č. 043/2008 zo dňa 02.05.2008) ani raz za rok 2021, 2022 a 2023 nezvolal schôdzu vlastníkov predmetného bytového domu,

p o k u t u

vo výške 500,- eur **slovom** päťsto eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia poštovým poukazom alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č.ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 01400824.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 04.06.2024 začali inšpektori Inšpektorátu výkon kontroly zameranej na prešetrovanie podnetu evidovaného pod č.359/PO/2024 a to v sídle Inšpektorátu zaslaním výzvy na doručenie dokladov potrebných pre vykonanie kontroly. Kontrola bola vykonaná na diaľku, v sídle Inšpektorátu, kde bola ukončená dňa 19.07.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol kontrolovanej osobe (účastníkovi konania) doručený prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 19.07.2024.

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov, keď kontrolovaná osoba - správca bytového domu na ul. J.A. Komenského xxxxxx v Rožňave (na základe Zmluvy o výkone správy č. 043/2008 zo dňa 02.05.2008) ani raz za rok 2021, 2022 a 2023 nezvolal schôdzu vlastníkov predmetného bytového domu.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa za ktoré zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie, ktoré bolo oznámené listom zo dňa 23.09.2024, ktorý bol doručený do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 26.09.2024.

V zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Účastník konania toto svoje procesné právo využil a k dôvodom začatia správneho konania, uvedeným v oznámení o začatí správneho konania, ako aj ku kontrolou zistenému skutkovému stavu zdokumentovanému v inšpekčnom zázname, sa písomne vyjadril.

Dňa 30.09.2024 bolo správne orgánu doručené písomné stanovisko k oznámeniu o začatí správneho konania, v ktorom účastník konania uviedol že zástupcom vlastníkov v bytovom dome je člen predstavenstva p. B....., ktorý je už od 5/2023 aj predsedom predstavenstva SBD Rožňava. Všetky požiadavky, problémy, opravy v bytovom dome rieši operatívne. V rokoch 2021 a 2022 bola aj nepriaznivá situácia, čo sa týka zhromažďovania ľudí z dôvodu pandemickej situácie.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za nedostatky uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom 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.

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 § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 8b ods.1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z. je pri správe domu správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o tom požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Podľa § 14 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

Podľa § 14 ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z. rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

Podľa § 14a ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

Vykonanou kontrolou bolo nedodržanie povinnosti predávajúceho vyplývajúcej z vyššie citovaného ustanovenia § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa jednoznačne a spoľahlivo preukázané.

V podnete č. 359/2024 bolo poukazované na to, že v bytovom dome na adrese J.A. Komenského xxxxxx v Rožňave správca nezvolal schôdzu vlastníkov bytov za posledných 5 rokov a že vlastníci nie sú informovaní o veciach týkajúcich sa domu. Za účelom preverenia opodstatnenosti uvedeného podnetu bolo od účastníka konania – správcu predmetného bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy č. 043/2008 zo dňa 02.05.2008,

požadované predloženie oznámenia o zvolaní schôdze, preukázanie doručenia oznámení vlastníkom, zápisnice zo schôdzí a výsledky hlasovania za obdobie rokov 2021, 2022, 2023, prípadne oznámenia o písomnom hlasovaní, zápisnice z písomných hlasovaní a výsledky hlasovania za obdobie rokov 2021, 2022, 2023.

Za obdobie rokov 2021, 2022, 2023 neboli ku kontrole predložené žiadne doklady preukazujúce zvolanie schôdze vlastníkov v bytovom dome J. A. Komenského xxxxxx, Rožňava. Správca nepredložil za toto obdobie žiadne oznámenie o schôdzi vlastníkov, ani oznámenie o písomnom hlasovaní. Účastník konania teda nepreukázal splnenie povinnosti v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov - zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome J.A. Komenského xxxxxx, Rožňava najmenej raz za rok, a to za obdobie rokov 2021, 2022 a 2023, čím došlo k porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa.

Účastník konania vo svojom vyjadrení (a predtým taktiež vo svojom stanovisku k podnetu doručenom na Inšpektorát dňa 02.07.2024) poukázal na totožné okolnosti a to, že požiadavky, problémy, opravy v bytovom dome sú riešené operatívne, ako aj na to, že v rokoch 2021 a 2022 bola aj nepriaznivá situácia, čo sa týkalo zhromažďovania sa ľudí z dôvodu pandemickej situácie.

V nadväznosti na účastníkom konania uvádzané dôvody poukazuje správny orgán na znenie Vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí (ďalej len „vyhláška ÚVZ“), zverejnenej vo vestníku vlády Slovenskej republiky (ročník 30, čiastka 11) dňa 29.10.2020. V zmysle § 4 ods. 1 vyhlášky ÚVZ sa s účinnosťou od 30. októbra 2020 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 všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám - podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb.“ Podľa § 4 ods. 2 písm. d) vyhlášky ÚVZ sa však tento zákaz nevzťahoval na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona, pričom opatrenia týkajúce sa tohto druhu hromadných podujatí boli ustanovené v § 4 ods.5 predmetnej vyhlášky ÚVZ, prípadne aktuálnymi uzneseniami vlády SR. Obdobne bolo konanie hromadných podujatí, resp. obmedzenie ich výkonu upravené, napr. vyhláškou ÚVZ č. 13/2021 uverejnenou vo Vestníku vlády Slovenskej republiky (ročník 31, čiastka 13) s účinnosťou od 27. januára 2021, či vyhláškou ÚVZ 5/2022 uverejnenou vo Vestníku vlády Slovenskej republiky (ročník 32) s účinnosťou od 19. januára 2022. Z uvedeného teda vyplýva, že zvolanie, resp. výkon schôdze uskutočnenej na základe zákona (v tomto prípade zákona č. 182/1993 Z.z.) za súčasného rešpektovania nevyhnutných opatrení neboli v období inkriminovaných rokov 2021-2022 vylúčené. Preto nemožno akceptovať účastníkom konania uvádzané dôvody, ktorými sa snaží zbaviť zodpovednosti za nedodržanie jednej zo základných zákonom stanovených povinností správcu, a to povinnosti zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Pokiaľ ide o ďalšie účastníkom konania poukazované skutočnosti (operatívne riešenie požiadaviek, problémov, opráv v bytovom dome predsedom predstavenstva, resp. zástupcom vlastníkov), tieto boli správnym orgánom vyhodnotené ako bezpredmetné z hľadiska ich vplyvu na vyhodnotenie kontrolou zisteného skutkového stavu a konštatovania povinnosti stanovenej kogentným ustanovením zákona č. 182/1993 Z.z. a tým i porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t.j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti a to bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. S poukazom na uvedené teda správny orgán nemohol pri rozhodovaní vo veci zohľadňovať účastníkom konania uvádzaný poukaz na okolnosti výlučne subjektívneho charakteru, na ktoré poukazoval vo svojom vyjadrení k oznámeniu o začatí konania.

Na základe vyššie uvedených skutočností správny orgán konštatuje, že skutkový stav zistený v čase kontroly po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V rámci správneho konania v prejedávanej veci správny orgán postupoval podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (z. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č.372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), účinného do 30.06.2024. Uvedený postup je v súlade s ustanovením § 53 ods.2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, účinného odo dňa 01.07.2024, v zmysle ktorého: „Dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Vzhľadom na skutočnosť, že porušenie povinnosti účastníkom konania nebolo možné vyhodnotiť ako menej závažné, správny orgán v danom prípade neaplikoval postup podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na nedodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa, a to práva na informácie a na ochranu ekonomických záujmov, keďže porušením povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 8b ods. písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z. bolo obmedzené právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu,

spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku, pričom zároveň bolo porušené právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov. Nesplnenie tejto povinnosti môže mať za následok, že vlastníci bytov alebo nebytových priestorov nebudú mať možnosť vyjadriť sa a uplatňovať svoje požiadavky, názory alebo prijímať rozhodnutia týkajúce sa správy domu.

Správny orgán pri rozhodovaní vo veci vzal do úvahy tiež skutočnosť, že účel sledovaný zákonom, vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti a na základe správnej úvahy uložená vo výške, ktorú považuje správny orgán za primeranú a má za to, že uloženie pokuty bude mať nielen sankčný, ale najmä preventívny účinok.

POUČENIE:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie 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.