

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

Číslo: P/0114/08/24

Dňa: 18.10.2024

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: **BYFOS, s.r.o.**, sídlo: **Mudroňova 4, 040 01 Košice, IČO: 36 169 871**, na základe kontroly začatej dňa 07.06.2024 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej „Inšpektorát“), ukončenej v sídle Inšpektorátu dňa 04.07.2024,

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 „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 účastník konania - správca bytového domu na ul. Ostravská xx v Košiciach (na základe Zmluvy o výkone správy č. 2011/Ostr. xx zo dňa 01.07.2011) ani raz za rok 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 – 01140824.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 07.06.2024 začali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „inšpektori SOI“) výkon kontroly zameranej na prešetrenie podnetu evidovaného Inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“) pod č. 420/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 04.07.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol kontrolovanej osobe (ďalej v texte len „účastník konania“) zaslaný prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 04.07.2024, s dorúčením dňa 20.07.2024.

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. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (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 účastník konania - správca bytového domu na ul. Ostravská xx v Košiciach (na základe Zmluvy o výkone správy č. 2011/Ostr. xx zo dňa 01.07.2011) ani raz za rok 2023 nezvolal schôdzu vlastníkov predmetného bytového domu.

Uvedeným konaním 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, 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 mu bolo oznámené listom zo dňa 18.09.2024, ktorý bol doručený do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 01.10.2024.

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 nevyužil a k dôvodom začatia správneho konania, uvedeným v oznámení o začatí správneho konania sa nevyjadril.

V stanovisku podanom v rámci vykonanej kontroly (e-mailom doručeným na Inšpektorát dňa 11.06.2024) zamestnankyňa účastníka konania uviedla, že v roku 2023 došlo k nepredvídaným personálnym zmenám v BYFOS-e, konkrétne k odchodu zodpovedného pracovníka na príslušnej agende do predčasného dôchodku. V tejto súvislosti došlo nedopatrením k tomu, že niektoré úlohy bývalého zamestnanca pri odchode do dôchodku neboli prevedené do kalendára úloh nového zamestnanca. Zároveň ani zástupca, ani žiaden iný z vlastníkov v danom bytovom dome o tom neinformoval, resp. nežiadali o zvolanie schôdze a súčasne ani v danom bytovom dome nevznikla v posudzovanom období situácia, ktorá by vyžadovala potrebu zvolania schôdze. V súhre vyššie uvedených okolností došlo k pochybeniu. Vlastníkom sa ospravedlnili a v roku 2024 je naplánovaná schôdza na mesiac september.

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 príslušenstvom 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 požiada 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 požiada 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 nezriaduje, 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.

Z kontrolných zistení vyplynulo, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na ul. Ostravská xx v Košiciach na základe Zmluvy o výkone správy č. 2011/Ostr. zo dňa 01.07.2011. V zmysle článku IV. Práva a povinnosti správcu bod 4. písm. r) uvedenej zmluvy o výkone správy je pri správe majetku vlastníkov je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Vzhľadom na obsah spotrebiteľského podnetu, evidovaného Inšpektorátom pod č. 420/PO/2024, v ktorom spotrebiteľ v žiada o prešetrenie správcu BYFOS, s.r.o., ktorý zastupuje bytový dom Ostravská xx, Košice, a to z dôvodu nesplnenia si 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, keďže posledná schôdza sa konala 08.09.2022 bolo v rámci kontroly požadované predloženie oznámenia o zvolaní schôdze, preukázateľné doručenie oznámenia vlastníkom bytov, zápisnice zo schôdzy a výsledky hlasovania za rok 2023, prípadne oznámenia o písomnom hlasovaní, zápisnice z písomných hlasovaní a výsledky hlasovania za rok 2023, ak boli vyhlásené.

Účastník konania ku kontrole nepredložil žiadne doklady preukazujúce zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v roku 2023 v dome Ostravská xx, Košice, pričom uvedený stav bol zdôvodnený vyššie uvedeným stanoviskom, doručeným na Inšpektorát dňa 11.06.2024. Vzhľadom na uvedené je nepochybné, že účastník konania si nesplnil povinnosť vyplývajúcu tak zo zmluvy o výkone správy a najmä zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže v roku 2023 ani raz nezvolal schôdzu vlastníkov v bytovom dome Ostravská xx, Košice, čím nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie a teda v danom prípade došlo k porušeniu zákona č. 250/2007 Z. z.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného 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, t.j. 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 uvádzané skutočnosti výlučne subjektívneho charakteru, ktorými bolo porušenia zákonnej povinnosti účastníka konania zdôvodnené.

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 výrokovvej 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. Následkom nesplnenia tejto povinnosti môže byť výrazné obmedzenie možnosti vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome vyjadriť 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 porušení 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.