

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

Číslo: P/0185/08/24

Dňa: 08.01.2025

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, so sídlom: **Budovateľská 49, Rožňava 048 01, 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 účastníka konania dňa 19.09.2024,

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 umožňujúcim ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytového domu na ul. Sama Czabána xxxx Rožňava do vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za roky 2021, 2022, 2023 použil nesprávne vstupné údaje z príslušných faktúr pre rozpočítavanie položiek studená voda (SV) a teplá voda (studená voda na prípravu teplej vody - TV) v rámci rozúčtovania na jednotlivé byty v predmetnom bytovom dome, na základe čoho boli nesprávne rozdelené fakturované náklady za dodávku vody pre rozpočítavanie studenej a teplej vody a nesprávne bol uvedený koeficient vyjadrujúci pomer spotreby fakturovanej dodávateľom a celkovej spotreby vody zistenej na bytových vodomeroch pre vyúčtovanie studenej vody, nakoľko v zmluve o výkone správy (Zmluva o výkone správy č. o výkone správy č. 172/2021 s účinnosťou 01.04.2021) bol vyjadrený koeficient spotreby, a to konkrétne:

- vo vyúčtovaniach za rok 2021 bol uvedený nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, keď bol uvedený údaj 894,933 m³, správny údaj 908 m³, a teda správca uviedol o 13,067 m³ menej, nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku SV pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov v správnej hodnote 4 007,41 €, pre SV bolo uvedené 2 654,71 € správne malo byť 2 667,69 €, pre TV bolo uvedené 1 352,68 €, správne malo byť 1 339,72 €, nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody, správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 1,348649, správne malo byť 1,368338;
- do vyúčtovania nákladov za rok 2022 rozúčtovaných na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty), keď bol uvedený nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 1961,232 m³, správny údaj 2 241 m³, správca uviedol o 279,768 m³ menej, nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady na dodávku SV pre rozpočítavanie studenej a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 7 585,64 €, pre SV bolo uvedené 6 177,64 €, správne malo byť 6 324,19 €, pre TV bolo uvedené 1 408,00 €, správne malo byť 1 261,45 €, uvedený bol nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody, správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 2,723796, správne mal byť uvedený koeficient v hodnote 3,112344;
- do vyúčtovania nákladov za rok 2023 rozúčtovaných na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty), keď bol uvedený nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 991,448 m³, správny údaj 940 m³, správca uviedol o 51,448 m³ viac, nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch na rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku vody pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 5 024,18 €, pre SV uvedené 3 369,22 €, správne malo byť 3 309,545 €, pre TV uvedené 1 654,96 €, správne malo byť 1 714,63 €, uvedený bol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 1,353716, správne malo byť 1,283469;

p o k u t u

vo výške 200,- eur **slovom** dvesto eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia poštovým poukazom alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 01850824.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 04.06.2024 bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj začatý výkon kontroly zameranej na prešetrovanie podnetu spotrebiteľov evidovaného Inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“) pod číslom 356/PO/2024. Výkon kontroly bol začatý v sídle Inšpektorátu na základe zaslania výzvy kontrolovanej osobe – Stavebné bytové družstvo, Rožňava, so sídlom: Budovateľská 49, Rožňava 048 01, IČO: 31 686 966, na doručenie dokladov potrebných pre vykonanie kontroly, zaslanej kontrolovanej osobe prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy. Kontrola bola vykonaná na diaľku, v sídle Inšpektorátu, na základe kontrolovanou osobou doručených dokladov. Kontrola bola ukončená dňa 19.09.2024 v sídle kontrolovanej osoby. O vykonanej kontrole bol spísaný inšpekčný záznam, ktorý bol dňa 19.09.2024 v sídle kontrolovanej osoby odovzdaný prokuristke kontrolovanej osoby (ďalej len „účastník konania“).

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. 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.“), v zmysle ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytového domu na ul. Sama Czabána xxxx Rožňava do vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za roky 2021, 2022, 2023 použil nesprávne vstupné údaje z príslušných faktúr pre rozpočítavanie položiek studená voda (SV) a teplá voda (studená voda na prípravu teplej vody - TV) v rámci rozúčtovania na jednotlivé byty v predmetnom bytovom dome, na základe čoho boli nesprávne rozdelené fakturované náklady za dodávku vody pre rozpočítavanie studenej a teplej vody a nesprávne bol uvedený koeficient vyjadrujúci pomer spotreby fakturovanej dodávateľom a celkovej spotreby vody zistenej na bytových vodomeroch pre vyúčtovanie studenej vody, nakoľko v zmluve o výkone správy (Zmluva o výkone správy č. o výkone správy č. 172/2021 s účinnosťou 01.04.2021) bol vyjadrený koeficient spotreby, a to konkrétne:

- vo vyúčtovaniach za rok 2021 bol uvedený nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, keď bol uvedený údaj 894,933 m³, správny údaj 908 m³, a teda správca uviedol o 13,067 m³ menej, nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku SV pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov v správnej hodnote 4 007,41 €, pre SV bolo uvedené 2 654,71 € správne malo byť 2 667,69 €, pre TV bolo uvedené 1 352,68 €, správne malo byť 1 339,72 €, nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody, správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 1,348649, správne malo byť 1,368338;
- do vyúčtovania nákladov za rok 2022 rozúčtovaných na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty), keď bol uvedený nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 1961,232 m³, správny údaj 2 241 m³, správca uviedol o 279,768 m³ menej, nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady na dodávku SV pre rozpočítavanie studenej a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 7 585,64 €, pre SV bolo uvedené

6 177,64 €, správne malo byť 6 324,19 €, pre TV bolo uvedené 1 408,00 €, správne malo byť 1 261,45 €, uvedený bol nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody, správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 2,723796, správne mal byť uvedený koeficient v hodnote 3,112344;

- do vyúčtovania nákladov za rok 2023 rozúčtovaných na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty), keď bol uvedený nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 991,448 m³, správny údaj 940 m³, správca uviedol o 51,448 m³ viac, nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch na rozpočítavanie SV a pre rozpočítanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku vody pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 5 024,18 €, pre SV uvedené 3 369,22 €, správne malo byť 3 309,545 €, pre TV uvedené 1 654,96 €, správne malo byť 1 714,63 €, uvedený bol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 1,353716, správne malo byť 1,283469.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, za čo 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 o uložení pokuty podľa § 24 ods.1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 26.11.2024 bolo účastníkovi konania doručené prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 02.12.2024.

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 ku kontrolou zistenému skutkovému stavu i k dôvodom začatia správneho konania sa písomne vyjadril.

V písomnom podaní označenom ako „Vyjadrenie k šetreniu podnetu č. 356/PO/2024 Sama Czabána xxx Rožňava“, ktoré bolo správnemu orgánu doručené prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 06.12.2024, účastník konania uvádza: „...v každoročnom vyúčtovaní v položke vyúčtovania za vodu, uvádzame poslednú schválenú cenu vody aj vtedy, keď sa v priebehu roka zmení cena vodného a stočného. Takúto cenu potom dávame do podielu k nákladom za vodu od VVS a z toho podielu sa vypočíta objem vody v m³. Zakaždým na začiatku roka pred vyúčtovaním zadávame do systému platné ceny vody za rok, ktorý ideme vyúčtovať. Tie ceny sú potom všade rovnaké, resp. niekde je cena vodného a stočného, niekde iba vodné alebo máme dodávateľa vody obec, tak tam je iná cena vody, alebo vodné je od VVS a stočné fakturuje obec. Tým pádom máme asi tak 4 ceny vody a teda toto si ošetrujeme už vopred.“

V roku 2023 došlo k takej situácii, že až v mesiaci september sa zmenila cena vody a to smerom nadol. Pri vyúčtovaní sme použili metódu použiť poslednú (aktuálnu) jednotkovú cenu, a nie vážený priemer, aby sme zachovali – neprekročili maximálnu cenu schválenú URSO-m. Takto sme potom vypočítali objem vody, ktorý ale tým pádom úplne nekorešponduje s objemom na dodávateľskej faktúre od VVS. Okrem toho nám tieto objemy skomplikuje aj to, že niekedy

z dôvodu poruchy na vodovodnej prípojke a úniku vodu žiadame zľavu na stočnom. Objem časti vody sa vypočítava iba z ceny za stočné a vodné sa nezohľadňuje v tejto úľave.

Je pre nás aj vo všeobecnosti komplikované rešpektovať objem vody fakturovaný VVS, keď je prvoradé, aby sme zachovali predovšetkým finančný objem. Takto nám môže vyjsť v každom bytovom dome iná cena vody. Do analýzy účtovníctva sa uvádza iba celkový peňažný náklad za vodné a stočné a to ešte z dodávateľskej faktúry musíme oddeliť zvlášť aj náklady za zrážkovú vodu, ktoré sú započítané do celkovej sumy faktúry spolu s vodou.

Aby sme mali správne uvedený aj objem – m³, museli by sme urobiť excelovskú tabuľku pre každý bytový dom, kde by sme zapisovali štvrtročné spotreby vody a potom by sa za rok spočítali. Takto sa nám práca komplikuje, je to práca na viac aj pri následných kontrolách, tým sa zdržujeme a okrem toho je opäť potenciálny výskyt chýb už pri aj tak komplikovanom spracovaní celého vyúčtovania. Celé vyúčtovanie je celkovo vôbec náročné na spracovanie, na následné kontroly aj z obáv o potenciálny výskyt chýb. Tomuto sa snažíme v maximálnej miere predísť a nie si ešte veci sťažovať. Peňažný objem je zachovaný, objem vody nie je zase až taký rozdielny v porovnaní s tým ako postupujeme pri výpočte my a ako je daný na faktúre. Ku poškodeniu končeného spotrebiteľa nedochádza.“

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za protiprávne konanie uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá, a to bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti. Povinnosťou predávajúceho, t.j. osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej 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 predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

Podľa § 2 písm. b) zákona 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 zákona č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,*

Z výsledkov vykonanej kontroly jednoznačne vyplynulo konštatovanie porušenia povinností správcu pri správe bytového domu na ul. Sama Czabána xxxxx Rožňava vyplývajúcich z vyššie citovaných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. a tým nesplnenie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami.

Zo zabezpečených podkladov pre rozhodnutie bolo okrem iného zistené, že účastník konania vykonával správu dotknutého bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy č. 172/2021 zo dňa 17.3.2021 uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu ul. Sama Czabána xxxx Rožňava, zapísaného na liste vlastníctva č. xxxx, katastrálne územie: Rožňava, súpisné číslo xxxx účinné od 01.04.2021.

Z výsledkov vykonanej kontroly zameranej na prešetrovanie podnetu spotrebiteľa vyplynulo, že do vyúčtovania nákladov za rok 2021 rozúčtované na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty) :

- nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 894,933 m³, správny údaj 908 m³, správca uviedol o 13,067 m³ menej;
- nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku SV pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 4 007,41 €, pre SV bolo uvedené 2 654,73 €, správne malo byť 2 667,69 €, pre TV bolo uvedené 1 352,68 €, správne malo byť 1 339,72 €;
- nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody, správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 1,348646, správne malo byť 1,368338.

Z obsahu podkladov pre rozhodnutie zistení vyplýva, že do vyúčtovania nákladov za rok 2022 rozúčtované na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty) :

- nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 1 961,232 m³, správny údaj 2 241 m³, správca uviedol o 279,768 m³ menej;
- nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku SV pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 7 585,64 €, pre SV bolo uvedené 6 177,64 €, správne malo byť 6 324,19 €, pre TV bolo uvedené 1 408,00 €, správne malo byť 1 261,45 €;
- nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody, správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 2,723796, správne malo byť 3,112344.

Kontrolou bolo zistené, že do vyúčtovania nákladov za rok 2023 rozúčtované na jednotlivé byty boli použité nesprávne vstupné údaje pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (vstupné údaje majú vplyv na výpočet nákladov za SV a objem TV na jednotlivé byty):

- nesprávny údaj o fakturovanom množstve studenej vody pre odberné miesto, uvedený údaj 991,448 m³, správny údaj 940 m³, správca uviedol o 51,448 m³ viac;
- nesprávne údaje o fakturovaných nákladoch pre rozpočítavanie SV a pre rozpočítavanie TV, správca nesprávne rozdelil fakturované náklady za dodávku vody pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody, avšak súhrn nákladov je v správnej hodnote 5 024,18 €, pre SV uvedené 3 369,22 €, správne malo byť 3 309,55 €, pre TV uvedené 1 654,96 €, správne malo byť 1 714,63 €;
- nesprávny údaj o koeficiente spotreby vody pre vyúčtovanie studenej vody,

správca uviedol nesprávny pomer fakturovanej spotreby SV a nameranej spotreby SV v bytoch pre rozpočítavanie nákladov za SV, keďže použil nesprávny údaj o fakturovanom množstve SV, uvedený bol koeficient 1,353716, správne malo byť 1,283469.

Z vyššie uvedeného je teda zrejmé, že do vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za roky 2021, 2022 a 2023 boli použité nesprávne vstupné údaje z príslušných faktúr pre rozpočítavanie položiek studená voda a teplá voda (studená voda na prípravu teplej vody) v rámci rozúčtovania na jednotlivé byty v bytovom dome Sama Czabána xxxx, Rožňava. Nesprávne boli rozdelené fakturované náklady za dodávku vody pre rozpočítavanie studenej vody a teplej vody a nesprávne bol uvedený koeficient vyjadrujúci pomer spotreby fakturovanej dodávateľom a celkovej spotreby vody zistenej na bytových vodomeroch pre vyúčtovanie studenej vody (v zmluve o výkone správy je vyjadrený koeficient spotreby vody). Účastník konania teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami predmetnej zmluvy o výkone správy, čím zo strany účastníka konania došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) 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. Účastníkom konania poukazované skutočnosti správny orgán nepovažuje za relevantné z hľadiska možnosti zbavenia sa zodpovednosti za kontrolou spoľahlivo preukázané protiprávne konanie.

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.

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 predávajúceho správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, ako aj povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

V nadväznosti na účastníkom konania uvádzané vyjadrenie správny orgán poukazuje na ustálenú judikatúru v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25.01.2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

Z hľadiska vyhodnotenia kontrolou zisteného skutkového stavu sa správny orgán v plnom rozsahu stotožňuje so závermi kontroly zadokumentovanými v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly. Z podkladov pre rozhodnutie je nepochybne zrejmé, že účastník konania si svoje povinnosti ustanovené zákonom neplnil riadne. Sankcionovaným konaním účastníka konania bola porušená povinnosť vyplývajúca zo zákona č.182/1993 Z.z., pričom jej porušenie predstavuje možné ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

Správny orgán vzal pri určovaní výšky pokuty do úvahy skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č.182/1993 Z.z. alebo zo zmluvy o výkone správy.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona č.182/1993 Z.z., od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Základnou povinnosťou správcu je postupovať pri výkone svojej činnosti s odbornou starostlivosťou, čo v danom prípade, vzhľadom na vyššie uvádzané skutočnosti zabezpečené nebolo.

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.