

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, § 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 § 26 ods.1 písm. b), ods. 7 písm. b) zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodol takto:

účastníkovi konania: **BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO, s.r.o.**, sídlo: **Mäsiarska 26, Košice 040 01, IČO: 31 735 860**, na základe dohľadu na diaľku začatého dňa 10.04.2025 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej aj „Inšpektorát“) na základe výzvy na predloženie dokladov, ukončeného v sídle Inšpektorátu dňa 11.06.2025,

pre porušenie povinnosti obchodníka podľa § 4 ods.1 písm. i) zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „zákon č. 108/2024 Z.z.“), poskytovať spotrebiteľovi službu s odbornou starostlivosťou, keď účastník konania ako správca bytového domu na ul. Obrody ... v Košiciach (na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 24.09.2021 s účinnosťou od 01.10.2021), neumožnil spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome (pisateľovi podnetu) na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, t.j. využiť právo vlastníka bytu v zmysle § 11 ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov [*„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie“*] a pri poskytovaní služby – výkone správy bytového domu, nepostupoval v súlade s bodom 2.2. písm. m) vyššie špecifikovanej Zmluvy o výkone správy [*„Na splnenie svojho záväzku je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu“*], nakoľko napriek písomnej žiadosti vlastníka (písomná žiadosť spotrebiteľa zo dňa 06.12.2024 o potvrdenie a kópiu dokladov týkajúcich sa objednávky plastových okien na jeho lodžiu s poukazom na neoprávnené zasklenie dňa 30.07.2024, zaevidovaná správcom dňa 17.12.2024) nebolo účastníkom konania

žiadnym spôsobom preukázané umožnenie vlastníkovi dotknutého bytu nahliadať do požadovaných dokladov, resp. vyhotovenie ich kópie na základe žiadosti vlastníka bytu,

u k l a d á

podľa § 43 ods. 1 písm. b) zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov pokutu vo výške 200,00 eur, slovom dvesto 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 – 01320825.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 10.04.2025 bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj v sídle Inšpektorátu začatý výkon dohľadu na diaľku s využitím podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 427/OMP/2025 (025/2025) a to zaslaním výzvy na predloženie dokladov. Výkon dohľadu bol ukončený v sídle Inšpektorátu dňa 11.06.2025. O vykonanom dohľade bol vyhotovený inšpekčný záznam, ktorý bol dňa 13.06.2025 doručený dohliadanej osobe - BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO, s.r.o., Mäsiarska 26, Košice 040 01, IČO: 331 735 860, do jej elektronickej schránky prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

Pri výkone dohľadu bolo zistené porušenie povinnosti obchodníka poskytovať spotrebiteľovi službu s odbornou starostlivosťou, keď účastník konania, ako správca bytového domu na ul. Obrody ... v Košiciach (na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 24.09.2021 s účinnosťou od 01.10.2021), neumožnil spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome (pisateľovi podnetu) na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, t.j. využiť právo vlastníka bytu v zmysle § 11 ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov [*„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie“*] a pri poskytovaní služby – výkone správy bytového domu, nepostupoval v súlade s bodom 2.2. písm. m) vyššie špecifikovanej Zmluvy o výkone správy [*„Na splnenie svojho záväzku je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu“*], nakoľko napriek písomnej žiadosti vlastníka (písomná žiadosť spotrebiteľa zo dňa 06.12.2024 o potvrdenie a kópiu dokladov týkajúcich sa objednávky plastových okien na jeho lodžiu s poukazom na neoprávnené zasklenie dňa 30.07.2024, zaevidovaná správcom dňa 17.12.2024) nebolo účastníkom konania žiadnym spôsobom preukázané umožnenie vlastníkovi dotknutého bytu nahliadať do požadovaných dokladov, resp. vyhotovenie ich kópie na základe žiadosti vlastníka bytu.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods.1 písm. i) zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, za ktoré zodpovedá účastník konania ako obchodník v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), t.j. ako osoba, ktorá v súvislosti so spotrebiteľskou zmluvou, z nej vyplývajúcim záväzkom alebo pri obchodnej praktike koná v rámci svojej podnikateľskej

činnosti alebo povolania, a to aj prostredníctvom inej osoby, ktorá koná v jej mene alebo na jej účet.

Vzhľadom k uvedenému správny orgán v zmysle § 18 ods. 2 správneho poriadku oznámil účastníkovi konania začatie správneho konania o porušení povinnosti podľa § 43 ods. 1 písm. b) zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov listom zo dňa 05.02.2026, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 05.02.2026.

Podľa § 47 zákona č. 108/2024 Z.z. (1) orgán dohľadu je povinný najneskôr pred začatím konania o porušení povinnosti poučiť dohliadanú osobu o podmienkach odloženia veci podľa § 38 ods. 1 písm. b) a d), o možnosti prijať dobrovoľné opatrenie a o dôsledkoch jeho prijatia podľa § 38 ods. 1 písm. c); to neplatí, ak ide o opakované porušenie tej istej povinnosti, za ktorej porušenie už bola dohliadanej osobe uložená sankcia orgánom dohľadu, počas 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti predchádzajúceho rozhodnutia o uložení sankcie, alebo o porušenie povinnosti, ktorého sa dohliadaná osoba dopustila skôr, ako bolo vydané rozhodnutie, ktorým orgán dohľadu uložil dohliadanej osobe sankciu za porušenie inej povinnosti.

(2) Orgán dohľadu môže vykonať poučenie podľa odseku 1 aj ústne. Orgán dohľadu vyhotoví o poučení podľa prvej vety záznam do zápisnice.

(3) Orgán dohľadu v poučení podľa odseku 1 určí lehotu, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní od doručenia písomného poučenia alebo od oznámenia poučenia podľa odseku 2, v ktorej dohliadaná osoba môže orgánu dohľadu preukázať splnenie podmienok pre odloženie veci podľa § 38 ods. 1 písm. b) alebo písm. d) alebo doručiť návrh dobrovoľného opatrenia podľa § 35 ods. 4. Orgán dohľadu môže na žiadosť dohliadanej osoby predĺžiť lehotu podľa prvej vety najviac o 30 dní, v odôvodnených prípadoch aj opakované.

Podľa § 38 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z.z. orgán dohľadu vec odloží bez toho, aby začal konanie o porušení povinnosti, ak

b) dohliadaná osoba pred začatím konania o porušení povinnosti preukázala orgánu dohľadu uzavretie a splnenie dohody so spotrebiteľom alebo so všetkými spotrebiteľmi, ktorých práva alebo právom chránené záujmy boli porušením povinnosti dohliadanej osoby porušené alebo inak dotknuté,

c) vyhodnotí, že návrh dobrovoľného opatrenia spĺňa požiadavky podľa § 35 ods. 5,

d) dohliadaná osoba, tvorca kódexu správania, ktorý sa dohliadaná osoba zaviazala dodržiavať, alebo záujmové združenie právnických osôb, ktorého je dohliadaná osoba členom, do začatia konania o porušení povinnosti preukáže vyvodenie zodpovednosti voči dohliadanej osobe za porušenie tej istej povinnosti podľa pravidiel kódexu správania alebo záujmového združenia právnických osôb a orgán dohľadu vyhodnotí, že výsledok vyvodenia zodpovednosti je primeraný porušeniu povinnosti dohliadanej osoby, pričom prihliada najmä na to, či bola zabezpečená náprava v prospech spotrebiteľov, ktorí boli poškodení porušením povinnosti dohliadanej osoby alebo ich práva alebo právom chránené záujmy boli porušením povinnosti inak dotknuté.

Podľa § 35 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z.z. dobrovoľným opatrením sa rozumie písomné záväzné vyhlásenie dohliadanej osoby, že dobrovoľne ukončila alebo ukončí porušovanie povinnosti a ak to povaha porušenia pripúšťa, aj vykonala alebo vykoná nápravu v prospech spotrebiteľov, ktorí boli poškodení porušením povinnosti dohliadanej osoby alebo ich práva alebo právom chránené záujmy boli porušením povinnosti inak dotknuté.

Podľa § 35 ods. 4 zákona č. 108/2024 Z.z. dohliadaná osoba môže doručiť návrh dobrovoľného opatrenia orgánu dohľadu najneskôr do uplynutia lehoty podľa § 47 ods. 3 alebo do začatia konania o porušení povinnosti, na ktorú sa návrh dobrovoľného opatrenia vzťahuje, ak orgán dohľadu nepoučil dohliadanú osobu podľa § 47 ods. 1. Dôvodom dobrovoľného opatrenia môže byť aj porušenie povinnosti, pre ktoré už uplynula lehota na začatie konania o porušení povinnosti alebo lehota na uloženie sankcie.

Pred začatím konania o porušení povinnosti bol v súlade s § 47 zákona č. 108/2024 Z.z. účastník konania (dohliadaná osoba) poučený o podmienkach odloženia veci podľa § 38 ods. 1 písm. b) a d), o možnosti prijať dobrovoľné opatrenie a o dôsledkoch jeho prijatia podľa § 38 ods. 1 písm. c) zákona č. 108/2024 Z.z. a to dorúčením inšpekčného záznamu o výkone dohľadu na mieste, prílohu ktorého tvorilo aj vyššie uvedené poučenie podľa § 47 zákona č. 108/2024 Z.z., prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 13.06.2025, s dorúčením dňa 13.06.2025.

Účastník konania v stanovenej lehote (do 30 dní od doručenia poučenia podľa § 47 zákona č. 108/2024 Z.z.) nevyužil možnosť preukázať splnenie podmienok na odloženie veci v zmysle § 38 ods. 1 písm. b) alebo písm. d) a ani nedoručil návrh dobrovoľného opatrenia podľa § 35 ods. 4 zákona č. 108/2024 Z.z.

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, sa v lehote stanovenej správnym orgánom vyjadril.

Vo vyjadrení zo dňa 12.02.2026, doručenom správne mu orgánu prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 13.02.2026, účastník konania trvá na tom, že ako správca umožnil spotrebiteľovi – vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome (pisateľovi podnetu) na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, t.j. využiť právo vlastníka bytu v zmysle § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. Pisateľ podnetu nebol ochotný po nahliadnutí si odfoťiť do mobilu a odmietol vyhotoviť kópiu v zmysle platného cenníka, t.j. nebol ochotný zaplatiť za kópie, ktoré mu chceli vyhotoviť. Jeho tvrdenie sa nezakladá na pravde. Ako ďalej uvádza účastník konania, po doručení písomnej žiadosti vlastníka zvolili aj osobné stretnutie na najbližšej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome práve preto, aby vlastníci tiež boli informovaní o danej veci. Bolo mu to aj predstreté na pôde spoločnosti – účastníka konania. Na schôdzi zaznela jasne vyslovená odpoveď pracovníka účastníka konania na písomnú žiadosť zo dňa 6.12.2024. Účastník konania považoval jeho požiadavku za vybavenú, keďže ju všetci vlastníci vzali na vedomie bez námietok. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania trvá na svojom stanovisku, že ako správca nepochybil vo veci a umožnili spotrebiteľovi – vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome (pisateľovi podnetu) na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu.

Dňa 20.06.2025 bolo na Inšpektorát doručené vyjadrenie dohliadanej osoby (účastníka konania) k inšpekčnému záznamu, v ktorom účastník konania vyjadril svoj nesúhlas s tvrdením, že ako správca neumožnil vlastníkovi nahliadať do dokladov týkajúcich sa domu. Ako uviedol, spotrebiteľ – vlastník bytu bol u účastníka konania a boli mu poskytnuté všetky informácie, ktoré požadoval. Vopred ho informovali, že za vyhotovenie kópie dokladov sa platí, čo rázne odmietol. Z tohto titulu trvá účastník konania na tom, že mu bolo poskytnuté

nielen nahliadať do dokumentov, ale mohol si zhotoviť aj fotodokumentáciu všetkých dokladov, tým pádom nebol porušený zákon č. 182/1993 Z.z.

Inšpektori SOI vykonávajú dohľad za účelom zistenia, či obchodníci dodržiavajú povinnosti a zákazy, ktoré im vyplývajú zo zákona č. 108/2024 Z.z. alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa.

Vykonaným dohľadom bolo porušenie povinnosti obchodníka preukázané. Účastník konania okrem tvrdení, ktoré opakovane uvádza vo svojich vyjadreniach, nepreukázal žiadnym relevantným dokladom pravdivosť ním uvádzaných tvrdení.

Podľa § 4 ods. 1 písm. i) zákona č. 108/2024 Z.z. je obchodník povinný poskytovať spotrebiteľovi službu bezpečným spôsobom a s odbornou starostlivosťou.

V zmysle § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z.z. je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie.

Podľa § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

Predmetom výkonu dohľadu bol bytový dom Obrody ..., Košice - ... bytov, v ktorom vlastní byt i pisateľ podnetu. Medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Obrody ..., Košice a správcom BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO, s.r.o., Mäsiarska 26, Košice, bola uzavretá zmluva o výkone správy dňa 24.09.2021 s účinnosťou od 01.10.2021.

V rámci výzvy adresovanej dohliadanej osobe boli inšpektormi SOI, s poukazom na obsah spotrebiteľského podnetu, požadované o.i. aj doklady ku komunikácii s vlastníkom – pisateľom podnetu ohľadom jeho žiadosti o informácie v súvislosti so zasklením jeho balkóna/lodžie.

Z dohľadom získaných informácií vyplynulo, že listom zo dňa 06.12.2024 pisateľ podnetu, ako vlastník bytu v dotknutom bytovom dome žiadal účastníka konania ako správcu potvrdenie a kópiu, kto objednal neoprávnene plastové okná na jeho lodžiu s poukazom na neoprávnené zasklenie dňa 30.07.2024. Tento list správca zaevidoval dňa 17.12.2024. Týmto listom si vlastník bytu v bytovom dome uplatnil právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.

Správca sa v rámci výkonu dohľadu vyjadril, že vlastník – pisateľ podnetu, bol ústne informovaný o schválení presklievania lodžií a o spôsobe uhrádzania nákladov. Správca však nepreukázal, že reagoval na písomnú požiadavku vlastníka bytu, nestanovil vlastníkovi žiadny termín na využitie práva na nahliadnutie do dokladov, nepredložil záznam o poskytnutí dokladov vlastníkovi bytu (pisateľovi podnetu). Až keď pisateľ podnetu na schôdzi konanej dňa 26.03.2025 požadoval písomnú odpoveď na svoje požiadavky, správca listom zo dňa 27.03.2025 odpovedal na jeho otázky, pričom list zaslal dňa 10.04.2025. V rámci výkonu dohľadu nebol predložený žiadny doklad preukazujúci poskytnutie dokladov k nahliadnutie resp. o vyhotovení kópie požadovaných dokladov vlastníkovi bytu – pisateľovi podnetu.

V inšpekčnom zázname z vykonaného dohľadu je jednoznačne konštatované, že dohliadaná osoba pri výkone dohľadu nepreukázala splnenie povinnosti správcu umožniť vlastníkovi bytu (pisateľovi podnetu) na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, resp. robiť si z nich kópie, teda nebolo preukázané poskytnutie požadovaných dokladov a umožnenie uplatnenia práva vlastníka. Správny orgán napriek námietkam účastníka konania prezentovaným v jeho vyjadrení, trvá na zisteniach zadokumentovaných v inšpekčnom zázname z vykonaného dohľadu, z ktorého je porušenie vyššie uvedenej povinnosti obchodníka zrejmé.

Výkon dohľadu SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok dohľadu, z ktorého je v danom prípade zrejmé, že zistený skutkový stav nevyhovoval predpísanému stavu. Rozhodujúci je stav zistený v čase výkonu dohľadu, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona č. 108/2024 Z.z.

Ustanovenia zákona č.108/2024 Z.z. 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. Pri posudzovaní veci teda správny orgán nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený dohľadom je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom č. 108/2024 Z.z.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti obchodníka bolo objektívne preukázané. Správny orgán je viazaný zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán je ďalej povinný dodržiavať zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 správneho poriadku. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona č. 108/2024 Z.z.

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

Podľa § 41 písm. a) zákona č. 108/2024 Z.z. orgán dohľadu uloží dohliadanej osobe za porušenie povinnosti podľa tohto zákona alebo právne záväzného aktu Európskej únie pokutu podľa § 43 citovaného zákona.

Podľa § 42 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z.z. orgán dohľadu pri rozhodovaní o druhu sankcie a jej výmere prihliada na a) závažnosť, povahu, spôsob, rozsah, trvanie a okolnosti porušenia povinnosti, b) záujem dohliadanej osoby o odstránenie alebo o zmiernenie negatívnych dôsledkov porušenia povinnosti vo vzťahu k spotrebiteľom, ktorý preukázateľne prejavila do vydania rozhodnutia o uložení sankcie, c) predchádzajúce porušenia právnych predpisov, ktorých sa obchodník dopustil, d) finančné výhody, ktoré dohliadaná osoba získala porušením povinnosti, alebo finančné straty, ktoré dohliadaná osoba v dôsledku porušenia povinnosti

neutrpeľa, ak má orgán dohľadu tieto informácie k dispozícii, e) sankciu uloženú príslušným orgánom iného členského štátu za rovnaké porušenie povinnosti, ak ide o porušenie povinnosti v rozsahu podľa osobitného predpisu, f) iné prirážajúce a poľahčujúce okolnosti.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle citovaného § 42 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z.z. prihliadnuté najmä závažnosť, povahu, spôsob, rozsah, trvanie a okolnosti porušenia povinnosti vzhľadom na nedodržanie povinnosti poskytovať spotrebiteľovi službu s odbornou starostlivosťou, nakoľko účastník konania ako správca bytového domu na ul. Obrody ... v Košiciach (na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 24.09.2021 s účinnosťou od 01.10.2021), neumožnil spotrebiteľovi - vlastníkovi bytu v bytovom dome na ul. Obrody ... v Košiciach na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona č.108/2024 Z.z. Sankcionovaným protiprávnym konaním obchodníka spočívajúcim v porušení povinnosti, bolo spotrebiteľovi upreté právo, ktoré mu priznáva tak zákonná právna úprava (§ 11 ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z.), ako aj samotná zmluva o výkone správy. Správny orgán vzal do úvahy, že zámerom dotknutej právnej úpravy bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov (poskytnutím vlastníkovi bytu na základe jeho žiadosti informácií týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, a umožniť mu robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie), pričom tento účel nebol v dôsledku zisteného protiprávneho naplnený. Následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajú v znížení rozsahu práv spotrebiteľa – vlastníka bytu a nebytových priestorov, priznané mu zákonom, t.j. práva na informácie a práva na ochranu jeho ekonomických záujmov. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich vznik. Takisto správny orgán prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, ktorý predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo zo strany správneho orgánu pri určovaní výšky pokuty prihliadnuté.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 písm. a), b) zákona č.108/2024 Z.z., podľa ktorého chránenými právami spotrebiteľa o.i. sú právo na ochranu jeho ekonomických záujmov a právo na informácie, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Podľa § 43 ods. 1 písm. a) zákona č. 108/2024 Z.z. orgán dohľadu môže uložiť dohliadanej osobe za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. g), ods. 2 písm. a), b), f) a g), § 5 ods. 1 písm. a) až k), ods. 2, § 15 ods. 1, 3 až 5, 7 až 9, § 16 ods. 1 a 2, § 17 ods. 1 až 5, 10 až 13, § 20 ods. 9 a 13, § 22 ods. 1, 2, 4 až 9 alebo za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 3 ods. 2, § 19 ods. 1 a 2, § 20 ods. 1 až 3, 5, 6 a 10 a § 21 ods. 3 až 6 pokutu vo výške od 200 eur do 2 % obratu dohliadanej osoby za predchádzajúce účtovné obdobie, najviac 200 000 eur.

Podľa § 43 ods. 1 písm. b) zákona č. 108/2024 Z.z. orgán dohľadu môže uložiť dohliadanej osobe za porušenie povinnosti podľa tohto zákona okrem povinností podľa písmena a) pokutu vo výške od 100 € do 1% obratu dohliadanej osoby za predchádzajúce účtovné obdobie, najviac 100 000 eur.

Podľa § 43 ods. 4 zákona č. 108/2024 Z.z. obratom podľa odsekov 1 až 3 sa rozumie súčet všetkých tržieb, výnosov alebo príjmov z predaja alebo poskytovania produktov bez nepriamych daní, ku ktorému sa pripočíta finančná pomoc poskytnutá dohliadanej osobe. Do obratu podľa odseku 2 a odseku 3 písm. b) a d) sa započíta obrat dohliadanej osoby vo všetkých členských štátoch, v ktorých porušenie povinnosti dohliadanej osoby spôsobilo, spôsobuje alebo môže spôsobiť ujmu na kolektívnych záujmoch spotrebiteľov, ak je možné zistiť obrat v iných členských štátoch. Obrat vyjadrený v cudzej mene sa prepočíta na eurá, pričom na prepočet cudzej meny na eurá sa použije priemer referenčných výmenných kurzov určených a vyhlásených Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska, ktoré sú platné pre príslušné účtovné obdobie.

Podľa § 43 ods. 5 zákona č. 108/2024 Z.z. predchádzajúcim účtovným obdobím sa rozumie účtovné obdobie, za ktoré bola zostavená posledná riadna účtovná závierka.

Podľa § 43 ods. 6 zákona č. 108/2024 Z.z. finančnou pomocou poskytnutou dohliadanej osobe sa rozumie každá peňažná pomoc poskytnutá z verejných prostriedkov, ktorá sa týka činnosti dohliadanej osoby, a ktorá sa prejaví v cene produktu.

Podľa § 43 ods. 7 zákona č. 108/2024 Z.z. ak dohliadaná osoba nemala za predchádzajúce účtovné obdobie žiadny obrat, obrat dohliadanej osoby za predchádzajúce účtovné obdobie nemožno zistiť alebo ak bol obrat dohliadanej osoby za predchádzajúce účtovné obdobie nižší ako dolná hranica sadzby pokuty podľa odsekov 1 a 2, môže orgán dohľadu uložiť dohliadanej osobe pokutu vo výške od

- a) 200 eur do 200 000 eur, ak ide o porušenie povinnosti podľa odseku 1 písm. a),
- b) 500 eur do 2 000 000 eur, ak ide o porušenie povinnosti podľa odseku 1 písm. a) v rozsahu rozšíreného porušovania právnych predpisov alebo rozšíreného porušovania právnych predpisov s rozmerom Únie,
- c) 100 eur do 100 000 eur, ak ide o porušenie povinnosti podľa odseku 1 písm. b),
- d) 300 eur do 500 000 eur, ak ide o porušenie povinnosti podľa odseku 1 písm. b) v rozsahu rozšíreného porušovania právnych predpisov alebo rozšíreného porušovania právnych predpisov s rozmerom Únie.

S poukazom na ustanovenie § 43 ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 108/2024 Z.z., vychádzajúc z údajov individuálnej účtovnej závierky účastníka konania za účtovné obdobie roka 2024, zostavenej ku dňu 31.12.2024, verejne prístupnej na portáli www.registeruz.sk vyplýva, že tržby z predaja služieb za účtovné obdobie roka 2024 (od januára do decembra roku 2024) predstavujú sumu 322 456 €. Vzhľadom na skutočnosť, že v zmysle § 43 ods. 1 písm. b) zákona č. 108/2024 Z.z. orgán dohľadu môže za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. i) citovaného zákona uložiť pokutu vo výške od 100 € do 1% obratu, najviac však 100 000 eur, pričom v danom prípade 1% z obratu dohliadanej osoby predstavuje sumu 3 224,56 €, správny orgán pokutu stanovil v rozpätí od 100 € do 3 224,56 € eur.

Výšku uloženej pokuty, stanovenej blízko dolnej hranice zákonom stanovenej sadzby, považuje správny orgán po posúdení všetkých zákonom stanovených hľadísk a na základe správnej úvahy za primeranú, zároveň zodpovedajúcu zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona, s prihliadnutím na potrebu dosiahnutia nielen jej sankčného, ale najmä preventívneho účinku. |

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.