

**Slovenská obchodná inšpekcia,
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre
pre Nitriansky kraj
p. schr. 49/A, Staničná č. 9, 950 50 N i t r a**

Číslo: P/0417/04/19

V Nitre dňa 28. 08. 2020

R O Z H O D N U T I E

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre pre Nitriansky kraj (ďalej I SOI v Nitre), ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. d), § 4 ods. 1, § 4 ods. 2 písm. h), zákona NR SR č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 20 ods. 1 zák. 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, v znení neskorších predpisov,

r o z h o d o l t a k t o :

účastníkovi konania s obchodným menom: **Občianske bytové družstvo**
sídlo: **942 01 Šurany, MDŽ č. 1**
IČO: **34 122 729**

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov** – v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie,

nakoľko v čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu nepredložil v termíne do 31. 05. 2019 vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2018 týkajúcej sa domu, a to v častiach o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 v nadväznosti na § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

ďalej v čase kontroly dňa 12. 09. 2019, 18. 06. 2020 a dňa 25. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca nepredložil vlastníkom bytov v termíne do 30. 11. 2018 a ani do času kontroly dňa 25. 06. 2020 ročný plán opráv na nasledujúci rok 2019, čím si účastník konania v období od 01. 12. 2018 do 31. 05. 2020 neoprávnene účtoval odmenu za správu vo výške 7 029,54 €, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g) v nadväznosti na § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

ďalej v čase kontroly dňa 25. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu predložil v termíne do 31. 05. 2020 vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019

týkajúcej sa domu, ktorá ale neobsahovala údaje o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 v nadväznosti na § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

d'alej v čase kontroly dňa 28. 01. 2020 a 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu sa v zmysle ustanovenia § 8b ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa podľa zmluvy o poskytovaní služieb č. 3011/2018/S zo dňa 30. 11. 2018 na poskytovanie služieb – vykonávanie záručného a pozáručného servisu výťahov a opráv výťahov;

d'alej v čase kontroly dňa 15. 10. 2019 a 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu sa v zmysle ustanovenia § 8b ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa na vykonanie energetického auditu, a to podľa faktúry č. 126/2018 zo dňa 10. 12. 2018 za vypracovanie energetického auditu;

d'alej v čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu vykonával správu bytového domu v období od 01. 07. 2018 do 30. 07. 2018 bez uzatvorenej písomnej zmluvy o výkone správy, nakoľko predchádzajúce zmluvy o výkone správy zanikli v zmysle ustanovenia § 32e ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. ku dňu 30. 06. 2018 a nové zmluvy o výkone správy uzatvoril účastník konania s vlastníkmi bytov až dňa 31. 07. 2018, a to aj na základe toho, že až dňa 31. 07. 2018 bol na základe Osvedčenia o zápise do zoznamu správcov bytových domov č. 20219/2018/SBPMR/58021 zapísaný do zoznamu správcov bytových domov;

d'alej v čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu neinformoval písomne vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv o skutočnosti, že zmluvy o výkone správy zaniknú v zmysle ustanovenia § 32e ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. ku dňu 30. 06. 2018;

d'alej v čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu nepreukázal schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov zmlúv o výkone správy uzatvorených dňa 31. 07. 2018, v zmysle ustanovenia § 8a ods. 1 v nadväznosti na ustanovenie § 14b ods. 1 písm. e) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z.;

d'alej v čase kontroly dňa 28. 01. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu

nepreukázal ani jedno zvolanie schôdze vlastníkov bytov v roku 2019 v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z.,

u k l a d á

účastníkovi konania podľa § 24 ods. 1 zák. 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 **p o k u t u** vo výške **1 500,- €** (slovom jedentisícpäťsto eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 12. 09. 2019, 15. 10. 2019, 29. 10. 2019, 28. 01. 2020, 06. 02. 2020, 18. 06. 2020 a dňa 25. 06. 2020 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj kontrolu v sídle spoločnosti – **Občianske bytové družstvo, MDŽ č. 1, Šurany.**

V čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu nepredložil v termíne do 31. 05. 2019 vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2018 týkajúcej sa domu, a to v častiach o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 v nadväznosti na § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V čase kontroly dňa 12. 09. 2019, 18. 06. 2020 a dňa 25. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca nepredložil vlastníkom bytov v termíne do 30. 11. 2018 a ani do času kontroly dňa 25. 06. 2020 ročný plán opráv na nasledujúci rok 2019, čím si účastník konania v období od 01. 12. 2018 do 31. 05. 2020 neoprávnene účtoval odmenu za správu vo výške 7 029,54 €, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g), v nadväznosti na § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V čase kontroly dňa 25. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch nezabezpečil, poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu predložil v termíne do 31. 05. 2020 vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019 týkajúcej sa domu, ktorá ale neobsahovala údaje o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 v nadväznosti na § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V čase kontroly dňa 28. 01. 2020 a dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu sa v zmysle ustanovenia § 8b ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa podľa zmluvy o poskytovaní služieb č. 3011/2018/S zo dňa 30. 11. 2018 na poskytovanie služieb – vykonávanie záručného a pozáručného servisu výťahov a opráv výťahov.

V čase kontroly dňa 15. 10. 2019 a dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu sa v zmysle ustanovenia § 8b ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa na vykonanie energetického auditu, a to podľa faktúry č. 126/2018 zo dňa 10. 12. 2018 za vypracovanie energetického auditu.

V čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu vykonával správu bytového domu v období od 01. 07. 2018 do 30. 07. 2018 bez uzatvorenej písomnej zmluvy o výkone správy, nakoľko predchádzajúce zmluvy o výkone správy zanikli v zmysle ustanovenia § 32e ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. ku dňu 30. 06. 2018 a nové zmluvy o výkone správy uzatvoril účastník konania s vlastníkami bytov až dňa 31. 07. 2018, a to aj na základe toho, že až dňa 31. 07. 2018 bol na základe Osvedčenia o zápise do zoznamu správcov bytových domov č. 20219/2018/SBPMR/58021 zapísaný do zoznamu správcov bytových domov.

V čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu neinformoval písomne vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv o skutočnosti, že zmluvy o výkone správy zaniknú v zmysle ustanovenia § 32e ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z. ku dňu 30. 06. 2018.

V čase kontroly dňa 18. 06. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu nepreukázal schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov zmlúv o výkone správy uzatvorených dňa 31. 07. 2018, v zmysle ustanovenia § 8a ods. 1 v nadväznosti na ustanovenie § 14b ods. 1 písm. e) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z.

V čase kontroly dňa 28. 01. 2020 bolo vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 390/2019 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici č. 1, 3, 5, 7 v Šuranoch, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca bytového domu nepreukázal ani jedno zvolanie schôdze vlastníkov bytov v roku 2019 v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie § 4 ods. 1 písm. h) vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania listom zo dňa 16. 07. 2020, naša zn. P/0417/04/19, poslané oznámenie o začatí správneho konania do elektronickej schránky účastníka konania. Tento list účastník konania prevzal v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o e-Governmente) dňa 02. 08. 2020, nakoľko uplynula úložná lehota rozhodnutia do vlastných rúk s fikciou doručenia.

Podľa § 25a, zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Podľa § 17 ods. 1, zákona o e-Governmente, orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicke podľa tohto zákona.

Podľa § 32 ods. 1, zákona o e-Governmente, uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronickej úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.

Podľa § 32 ods. 2, zákona o e-Governmente, úložnou lehotou na účely tohto zákona je lehota, počas ktorej je uložená elektronickej úradná správa považovaná za nedoručenú. Úložná lehota je 15 dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej úradnej správy, ak osobitný predpis neustanovuje inú lehotu.

Podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona o e-Governmente, elektronickej úradná správa, vrátane všetkých elektronickej dokumentov sa považuje za doručenú, ak nie je adresátom orgán verejnej moci a doručuje sa do vlastných rúk, dňom, hodinou, minútou a sekundou uvedenými na elektronickej doručke, alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k dôvodom konania do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Nakoľko účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti, ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené porušenie zákona, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa, je predávajúci povinný poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

V zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

V zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., pri správe domu je správca povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

V zmysle ustanovenia § 8a ods. 4 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g). Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom, alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom, alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

V zmysle ustanovenia § 8b ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

V zmysle ustanovenia § 32e ods. 2 vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., zmluvy o výkone správy bytového domu účinné pred 1. januárom 2018 uzatvorené s fyzickou osobou, alebo právnickou osobou vykonávajúcou správu bytových domov, ktorá k 31. decembru 2017 nespĺňa podmienky podľa osobitného predpisu, zanikajú najneskôr k 30. júnu 2018; o tomto je fyzická osoba alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv, pričom na vzťah tejto osoby a vlastníkov po 31. decembri 2017 sa uplatní postup podľa § 8a ods. 9 a 10.

V zmysle ustanovenia § 14b ods. 1 písm. e) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) vyššie cit. zákona č. 182/1993 Z. z., pri správe domu 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 (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“).

Správny orgán zároveň poznamenáva, že účastník konania zodpovedá za plnenie svojich zákonných povinností objektívne, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nebanlivosť) alebo iné okolnosti, za ktorých k ich porušeniu došlo. Rozhodujúca je skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa.

V prípade zisteného porušenia zákona je správny orgán povinný uložiť postih, čo vyplýva zo znenia § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, preto nemožno upustiť od uloženia postihu. Pre uloženie sankcie za porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa je relevantná právna úprava, vyplývajúca z § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorá dozornému orgánu nedáva možnosť uloženia sankcie, ale stanovuje povinnosť uložiť pokutu, a to bez ohľadu na nápravu zisteného protiprávneho stavu zo strany účastníka konania, nakoľko odstránenie zistených nedostatkov je povinnosťou, ktorá vyplýva účastníkovi konania z § 7 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa.

Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v danom prípade spoľahlivo preukázaný. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri vyššie uvedených kontrolách a zaznamenaného v inšpekčných záznamoch, ktorý považuje za nepochybne zistený.

Za zistené porušenie zákona uloží správny orgán v zmysle ustanovenia § 24 ods. 1 vyššie uvedeného zákona č. 250/2007 Z. z. účastníkovi konania pokutu až do výšky 66 400,00 €.

Podľa § 24 ods. 5 vyššie cit. zákona č. 250/2007 Z. z. sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri rozhodovaní o výške pokuty bolo prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť veci a následky protiprávneho konania, ktorými sú porušenie práv spotrebiteľa pri nedodržaní vyššie uvedených povinností. Nedodržaním týchto povinností účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľa priznaný mu zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Neposkytnutím služby spôsobom, ktorý umožňuje jej riadne použitie si účastník konania nespĺnil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa a z osobitných predpisov (zákon č. 182/1993 Z. z. vlastníctve bytov a nebytových priestorov), následkom čoho boli porušené práva spotrebiteľa chránené príslušným ustanovením vyššie cit. zákona.

Správny orgán prihliadol tiež na skutočnosť, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého má každý spotrebiteľ okrem iného právo na informácie, nebol v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol zároveň k tomu, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania správcovských služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania porušil svoje povinnosti v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. vo viacerých ustanoveniach tak, ako bolo už vyššie podrobne rozpísané. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

Správny orgán uložil výšku postihu v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400,- €. Pokuta v uloženej výške nie je vzhľadom na hornú hranicu sadzby represívna, naďalej plní preventívnu funkciu.

Keďže správny orgán uložil pokutu v spodnej hranici zákonnej sadzby, má za to, že pokuta uložená v tejto výške je pokutou primeranou a zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia.

POUČENIE :

riaditeľ Inšpektorátu SOI
v Nitre pre Nitriansky kraj