

**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/0165/04/22

V Nitre dňa 23. 11. 2023

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 č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj zákon o štátnej kontrole), § 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

obchodné meno: **Občianske bytové družstvo**
sídlo: **942 01 Šurany, MDŽ č. 1**
IČO: **34 122 729**

pre porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 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 (ďalej aj zákon o ochrane spotrebiteľa) – v zmysle ktorého *predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi právo na informácie v nadväznosti na ustanovenie § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon o vlastníctve bytov) – v zmysle ktorého predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi právo na informácie, nakoľko v čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 570/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch poskytol *vlastníčke bytu z bytového vchodu Lúčna 1 výpis finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv k 30. 09. 2022 iba za bytové vchody Lúčna 1 – 3. Za bytové vchody Lúčna 5 – 7 jej požadované informácie neposkytol, pričom vo svojej žiadosti zo dňa 19. 10. 2022 žiadala vlastníčka bytu o výpis za celý bytový dom*, čím účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníč bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie;*

v čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 20/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *vlastníčke bytu z bytového vchodu Lúčna 1 k jej žiadosti zo dňa 08. 12. 2022 neumožnil nahliadnúť do dokumentu týkajúceho sa správy domu – anonymizované čestné vyhlásenia vlastníkov bytov o rozdelení bytového domu v roku 2006 na objekty Lúčna 1-3, Lúčna 5 a Lúčna 7*, čím účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov

vlastník bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie;

v čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 574/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch k žiadosti vlastníčky bytu z bytového vchodu Lúčna 1 zo dňa 25. 10. 2022 *týkajúcej sa predloženia dokladov a informácií k rekonštrukcii kanalizácie, jej požadované informácie a doklady neposkytol, uviedol jej, aby si zistila situáciu od zástupcov vlastníkov bytov vo vchodoch 5 a 7*, čím účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastník bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie,

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 *predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na ustanovenie § 8b ods. 1 písm. a), g), f), § 8a ods. 2, § 8 ods. 3, § 11 ods. 6, § 14a ods. 4, § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov*, nakoľko v čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 129/2021 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca nepreukázal, že by v termíne do 30. 11. 2021 predložil vlastníkom bytov v dome – Lúčna 1, 3, 5, 7 plán opráv na kalendárny rok 2022, plány opráv boli vypracované iba osobitne pre jednotlivé vchody 1-3, 5, 7, pričom plán opráv nebol vypracovaný pre bytový dom ako celok*, čím došlo k porušeniu povinností v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov;

v čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 545/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko hlasovacie lístky z písomného hlasovania celého bytového domu konanom od 05. 03. 2021 do 07. 03. 2021 neobsahovali v zmysle ustanovenia § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov - dátum hlasovania vlastníkov bytov a účastník konania nezabezpečil hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna 1 a 3, preukázal iba hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna číslo 5 a 7, čím neboli overovatelia zápisnice pre písomné hlasovanie za vchody číslo 1 – 3 zvolení, čím písomné hlasovanie zo dňa 05. 03. 2021 – 07. 03. 2021 nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov*;

v čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 545/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko *hlasovacie lístky z písomného hlasovania celého bytového domu konanom od 18. 05. 2022 do 20. 05. 2022 neobsahovali termín hlasovania vlastníkov bytov a účastník konania nezabezpečil hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna 1 a 3, preukázal iba hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna číslo 5 a 7, čím neboli overovatelia zápisnice pre písomné hlasovanie za vchody číslo 1 – 3 zvolení, čím písomné hlasovanie zo dňa 18. 05. 2022 – 20. 05. 2022 nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov*;

v čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 545/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko vyhlásil písomné hlasovanie v termíne v dňoch 05. 03. 2021 – 07. 03. 2021 o nesúhlase s tým, aby správca poskytol vlastníčke bytu z bytového vchodu Lúčna 1 výpis finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv za bytové vchody Lúčna 5 – 7, pričom v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníč bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie;*

v čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 574/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, nakoľko odstránenie havarijného stavu - rekonštrukciu kanalizácie, ktorá sa týkala celého bytového domu, uhradil dodávateľskej firme iba z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov na Lúčnej 1-3-5, čím účastník neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;*

v čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 707/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko v roku 2021 a 2022 nezvolal najmenej raz za rok schôdzu vlastníkov bytov, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov;*

v čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 56/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko Oznámenie o neplatnosti písomného hlasovania konaného v dňoch 28.12.- 30.12.2022 nezverejnil v zákonnej lehote do 7 dní odo dňa skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, oznámenie bolo zverejnené až dňa 23. 01. 2023, čo nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov;*

v čase kontroly dňa 06. 10. 2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 330/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Školskej ulici 1 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko podľa predloženého predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platnom ku dňu 01. 10. 2022 a ku dňu 01. 11. 2022 tam správca uvádzal svoje číslo účtu, čím prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nevedol oddelene od účtu správcu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov;*

v čase kontroly dňa 12. 10. 2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 330/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Školskej ulici 1 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko správa o činnosti za rok 2020 zo dňa 04. 05. 2021 neobsahovala údaje o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov;*

v čase kontroly dňa 12. 10. 2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 330/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Školskej ulici 1 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje

ich riadne použitie, *nakoľko v pláne opráv na rok 2022 zo dňa 04. 05. 2021 nebolo uvedené zohľadnenie opotrebenia materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a nebola v ňom navrhnutá výška tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov;*

v čase kontroly dňa 03. 05. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 180/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko Hlasovacie listiny z písomného hlasovania konaného v dňoch od 17. 03. 2023 do 22. 03. 2023 neobsahovali údaj o termíne hlasovania, čo nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov;*

v čase kontroly dňa 03. 05. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 181/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *nakoľko k správcovi doručenej žiadosti dňa 10. 02. 2023 nezvolal schôdzu v lehote do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti o zvolanie schôdze, pričom nezvolal schôdzu ani na termín 28. 02. 2023, ktorý požadovala podpísaná 1/4 vlastníkov bytov, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. f a § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov;*

pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa – v zmysle ktorého *vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní, nakoľko v čase kontroly dňa 21. 09. 2022 bol vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 295/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania porušil zákonnú lehotu 30 dní na vybavenie reklamácie vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za rok 2021, ktorú si spotrebiteľ uplatnil doporučeným listom, ktorý bol účastníkovi konania doručený dňa 01. 06. 2022, pričom účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal vybavenie tejto reklamácie,*

u k l a d á

účastníkovi konania 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 **p o k u t u** vo výške € 2 600,- (slovom dvetisícšesťsto eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 21. 09. 2022, dňa 06. 10. 2022, dňa 12. 10. 2022, dňa 01. 03. 2023, dňa 05. 04. 2023, dňa 19. 04. 2023, dňa 03. 05. 2023 a dňa 29. 06. 2023 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj kontrolu v prevádzkarni spoločnosti – **Občianske bytové družstvo, MDŽ č. 1, Šurany**. Kontroly boli vykonané za účelom prešetrenia podaní 129/2021, 295/2022, 330/2022, 545/2022, 570/2022, 574/2022, 707/2022, 20/2023, 56/2023, 180/2023, 181/2023.

V čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 570/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *poskytol vlastníčke bytu z bytového vchodu Lúčna 1 výpis finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv k 30. 09. 2022 iba za bytové vchody Lúčna 1 – 3. Za bytové vchody Lúčna 5 – 7 jej požadované informácie neposkytol, pričom vo svojej žiadosti zo dňa 19. 10. 2022 žiadala vlastníčka bytu o výpis za celý bytový dom, čím účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníak bytu v dome má právo nahliadať*

do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie.

V čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 20/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *vlastníčke bytu z bytového vchodu Lúčna 1 k jej žiadosti zo dňa 08. 12. 2022 neumožnil nahliadnúť do dokumentu týkajúceho sa správy domu – anonymizované čestné vyhlásenia vlastníkov bytov o rozdelení bytového domu v roku 2006 na objekty Lúčna 1-3, Lúčna 5 a Lúčna 7*, čím účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastník bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie.

V čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 574/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch k žiadosti vlastníčky bytu z bytového vchodu Lúčna 1 zo dňa 25. 10. 2022 *týkajúcej sa predloženia dokladov a informácií k rekonštrukcii kanalizácie, jej požadované informácie a doklady neposkytol, uviedol jej, aby si zistila situáciu od zástupcov vlastníkov bytov vo vchodoch 5 a 7*, čím účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastník bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie.

V čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 129/2021 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko ako správca nepreukázal, že by v termíne do 30. 11. 2021 predložil vlastníkom bytov v dome – Lúčna 1, 3, 5, 7 plán opráv na kalendárny rok 2022, plány opráv boli vypracované iba osobitne pre jednotlivé vchody 1-3, 5, 7, pričom plán opráv nebol vypracovaný pre bytový dom ako celok*, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov.

V čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 545/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko hlasovacie lístky z písomného hlasovania celého bytového domu konanom od 05. 03. 2021 do 07. 03. 2021 neobsahovali v zmysle ustanovenia § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov - dátum hlasovania vlastníkov bytov a účastník konania nezabezpečil hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna 1 a 3, preukázal iba hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna číslo 5 a 7, čím neboli overovatelia zápisnice pre písomné hlasovanie za vchody číslo 1 – 3 zvolení, čím písomné hlasovanie zo dňa 05. 03. 2021 – 07. 03. 2021 nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov*.

V čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 545/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko hlasovacie lístky z písomného hlasovania celého bytového domu konanom od 18. 05. 2022 do 20. 05. 2022 neobsahovali termín hlasovania vlastníkov bytov a účastník konania nezabezpečil hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna 1 a 3, preukázal iba hlasovanie za overovateľov zápisnice z písomného hlasovania za vchody Lúčna číslo 5 a 7, čím neboli overovatelia zápisnice pre písomné hlasovanie za vchody číslo 1 – 3 zvolení, čím písomné hlasovanie zo dňa*

18. 05. 2022 – 20. 05. 2022 nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov.

V čase kontroly dňa 05. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 545/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko vyhlásil písomné hlasovanie v termíne v dňoch 05. 03. 2021 – 07. 03. 2021 o nesúhlase s tým, aby správca poskytol vlastníčke bytu z bytového vchodu Lúčna 1 výpis finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv za bytové vchody Lúčna 5 – 7, pričom v zmysle ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníč bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť z nich výpisy, odpisy a kópie.*

V čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 574/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch *nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, naoľko odstránenie havarijného stavu - rekonštrukciu kanalizácie, ktorá sa týkala celého bytového domu, uhradil dodávateľskej firme iba z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov na Lúčnej 1-3-5, čím účastník neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.*

V čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 707/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko v roku 2021 a 2022 nezvolal najmenej raz za rok schôdzu vlastníkov bytov, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov.*

V čase kontroly dňa 19. 04. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 56/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko Oznámenie o neplatnosti písomného hlasovania konaného v dňoch 28.12.- 30.12.2022 nezverejnil v zákonnej lehote do 7 dní odo dňa skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, oznámenie bolo zverejnené až dňa 23. 01. 2023, čo nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov.*

V čase kontroly dňa 06. 10. 2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 330/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Školskej ulici 1 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko podľa predloženého predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platnom ku dňu 01. 10. 2022 a ku dňu 01. 11. 2022 tam správca uvádzal svoje číslo účtu, čím prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nevedol oddelene od účtu správcu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.*

V čase kontroly dňa 12. 10. 2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 330/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Školskej ulici 1 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko správa o činnosti za rok 2020 zo dňa 04. 05. 2021 neobsahovala údaje o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov.*

V čase kontroly dňa 12. 10. 2022 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 330/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Školskej ulici 1 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko v pláne opráv na rok 2022 zo dňa 04. 05. 2021 nebolo uvedené zohľadnenie opotrebenia materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a nebola v ňom navrhnutá výška tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok*, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov.

V čase kontroly dňa 03. 05. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 180/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko Hlasovacie listiny z písomného hlasovania konaného v dňoch od 17. 03. 2023 do 22. 03. 2023 neobsahovali údaj o termíne hlasovania*, čo nebolo v súlade s ustanovením § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov.

V čase kontroly dňa 03. 05. 2023 bolo vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 181/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici 1-3-5-7 v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, *naoľko k správcovi doručenej žiadosti dňa 10. 02. 2023 nezvolal schôdzu v lehote do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti o zvolanie schôdze, pričom nezvolal schôdzu ani na termín 28. 02. 2023, ktorý požadovala podpísaná ¼ vlastníkov bytov*, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. f a § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov.

V čase kontroly dňa 21. 09. 2022 bol vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania pri prešetrení podnetu č. 295/2022 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania *porušil zákonnú lehotu 30 dní na vybavenie reklamácie vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za rok 2021, ktorú si spotrebiteľ uplatnil doporučeným listom, ktorý bol účastníkovi konania doručený dňa 01. 06. 2022, pričom účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal vybavenie tejto reklamácie.*

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1, porušenie povinností podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na ustanovenia § 8b ods. 1 písm. a), g), f), § 8a ods. 2, § 8 ods. 3, § 11 ods. 6, § 14a ods. 4, § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania, *naoľko v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim, ktorý pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti.*

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania listom zo dňa 14. 09. 2023, naša zn. P/0165/04/22, zaslané oznámenie o začatí správneho konania do elektronickej schránky účastníka konania. Tento list bol účastníkovi konania doručený dňa 25. 09. 2023.

Podľa § 17 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente), orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicke podľa tohto zákona.

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 § 32 ods. 1 zákona o e-Governmente, uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronicke 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 elektronická 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) prvý bod zákona o e-Governmente, elektronická úradná správa vrátane všetkých elektronických dokumentov sa považuje za doručenú, ak je adresátom iná osoba ako orgán verejnej moci, a ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

Listom zo dňa 25. 10. 2023, naša zn. 2484/04/23, ktorý bol účastníkovi konania doručený do jeho elektronickej schránky dňa 10. 11. 2023 za použitia fikcie doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona o e-Governmente, nakoľko uplynula úložná lehota rozhodnutia do vlastných rúk s fikciou doručenia, bol účastník konania upovedomený, že rozhodnutie nebude vydané v lehote do 30 dní odo dňa začatia správneho konania, ale z kapacitných dôvodov bude rozhodnutie vydané v lehote do 60 dní odo dňa začatia správneho konania.

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. Túto možnosť účastník konania nevyužil.

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. 2 písm. b), zákona o ochrane spotrebiteľa predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. každý spotrebiteľ má právo na informácie.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie

Podľa ustanovenia § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní.

Podľa ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov správca je 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov 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.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov 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.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov 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 domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

Podľa ustanovenia § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov 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.

Podľa ustanovenia § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

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

Predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného stavu so stavom požadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Postup inšpektorov SOI pri výkone kontrolnej činnosti vrátane pôsobnosti SOI a oprávnení inšpektorov SOI, upravuje zákon o štátnej kontrole, ktorý bol pri výkone kontroly dodržaný.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či obchodníci dodržiavajú povinnosti vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán použil zákonné prostriedky na zistenie skutkového stavu veci a dospel k záveru, že neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovení uvedených vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná.

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 uvedenej kontrole a zaznamenaného v inšpekčných záznamoch zo dňa 21. 09. 2022, 06. 10. 2022, 12. 10. 2022, 05. 04. 2023, 19. 04. 2023, 03. 05. 2023.

V zmysle ustanovenia § 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 výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinností počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Správny orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, s prihliadnutím na charakter a rozsah zistených nedostatkov, nejde o menej závažné porušenie povinností v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť veci, spôsob a následky porušenia povinností, ktorými sú porušenie práv spotrebiteľa pri nedodržaní povinností neupierať spotrebiteľovi právo na informácie, poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a vybaviť reklamáciu v zákonnej lehote do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Nedodržaním týchto povinností účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľa priznaných mu zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Nesplnením povinností vyplývajúcej účastníkovi konania z ustanovenia § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, bol spotrebiteľ ukrátený na jeho práve na riadne vybavenie reklamácie spôsobom ustanoveným zákonom. Spotrebiteľ musel strpieť reklamačné konanie po dobu dlhšiu, ako bolo nutné zo zákona. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že nedodržanie zákonného postupu pri vybavovaní reklamácií je spôsobilé sťažiť spotrebiteľovi vymáhanie jeho oprávnení vyplývajúcich zo zodpovednosti predávajúceho za vady predaného výrobku. Spotrebiteľ bol následne nútený domáhať sa svojich práv cestou správneho orgánu, čím sa môže zvýšiť jeho ekonomické zaťaženie a je marený účel zákona vyjadrený v §3 zákona o ochrane spotrebiteľa, kde jedným z chránených práv spotrebiteľa je práve ochrana jeho ekonomických záujmov. Taktiež príprave podnetu musí spotrebiteľ venovať svoj voľný osobný čas, ktorý by mohol inak venovať inej jemu prospešnej činnosti.

K nesplneniu povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, správny orgán uvádza, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. 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.

Predloženie vlastníkom bytov plán opráv na nasledujúci kalendárny rok a správy o činnosti správcu, ktoré majú byť vypracované pre bytový dom ako celok, sú základnými povinnosťami správcu a ten má dbať, aby tieto podklady obsahovali všetky zákonné náležitosti, aby boli s nimi vlastníci bytov oboznámení. Termín zahlasovania konkrétneho vlastníka v písomnom hlasovaní je dôležitý z dôvodu, aby bolo zrejmé a nespochybniteľné, že vlastník bytu zahlasoval v písomnom hlasovaní v rámci stanovenej lehoty, kedy prebiehalo písomné hlasovanie. Hlasovanie za overovateľov zápisnice je potrebné, aby v budúcnosti nemohlo byť hlasovanie napadnuteľné pre procesné pochybenie. Ďalej správny orgán uvádza, že je neprípustné, aby

správca vyhlasoval písomné hlasovanie, ktoré má obmedzovať základné právo vlastníka bytu nahliadať do dokladov súvisiacich so správou a do čerpania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv za celý bytový dom.

Úhrada nákladov za rekonštrukciu kanalizácie mala byť hradená na náklady celého bytového domu a nie iba na náklady troch vchodov, nakoľko kanalizácia slúži nepochybne pre celý bytový dom. Správny orgán uvádza, že za dodržiavanie požadovanej úrovni odbornej starostlivosti zo strany správcu považuje aj to, že správca nebude spôsobovať procesné pochybenia ako sú nezvolanie schôdzy aspoň raz za kalendárny rok, nezvolanie schôdzy do 15 dní od doručenia žiadosti vlastníkov bytov o zvolanie schôdzy a nedodržanie zákonnej lehoty 7 dní za neskoré vyvesenie výsledkov písomného hlasovania. Správny orgán považuje za závažné porušenie zákona o vlastníctve bytov zistenie, že správca podľa predpisu mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu platnom od 01. 10. 2022 a 01. 11. 2022 nevedol prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv oddelene od účtu správcu. Nebezpečnosť tohto konania vidí správny orgán v tom, že prostriedky vedené na účte správcu by v budúcnosti mohli byť napr. predmetom prípadnej exekúcie, čím by boli ohrozené aj samotné prostriedky vlastníkov bytov.

K nesplneniu zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa správny orgán uvádza, že upieranie práv spotrebiteľa na informácie, považuje správny orgán za závažné porušenie zákona, keďže takéto konanie je spôsobilé priamo založiť výraznú nerovnosť v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ v dobrej viere uzaviera zmluvu s predávajúcim, od ktorého očakáva, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a so znalosťou ponúkaných služieb, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní a dodržiavaniu odbornej starostlivosti zo strany účastníka konania vo vzťahu k spotrebiteľom. Správny orgán zdôrazňuje, že je neprípustné, aby správca svojou činnosťou obmedzoval vlastníkovi bytu právo na prístup k informáciám, konkrétne právo vlastníka bytu nahliadať do dokladov súvisiacich so správou domu a do čerpania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv za celý bytový dom.

Z hľadiska miery zavinenia správny orgán zohľadnil i tú skutočnosť, že zákon o ochrane spotrebiteľa je koncipovaný na princípe objektívnej zodpovednosti a účastník konania ako predávajúci zodpovedá za plnenie svojich zákonných povinností objektívne, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti, za ktorých k ich porušeniu došlo. Rozhodujúca je skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa. Súčasne je potrebné

uviesť, že v danom vzťahu je spotrebiteľ laikom, účastník konania má silnejšie postavenie v porovnaní so spotrebiteľom a je tým subjektom, ktorý má konať s odbornou starostlivosťou, nakoľko sa jedná o jeho predmet podnikania a má dbať o riadne plnenie si povinností. Jednotlivé ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť.

Správny orgán uložil výšku postihu v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400,- €. Vo sfére účastníka konania má uložená pokuta plniť úlohu výchovnú a aj represívnu a postihovať protiprávne konanie, a preto je žiaduce, aby bola citeľná aj v majetkovej sfére páchatel'a deliktu. Nemôže sa jednáť o sankciu v zanedbateľnej výške, inak sa nedá predpokladať, že by splnila svoj účel. Súčasne je potrebné uviesť, že uložená pokuta plní taktiež preventívnu úlohu, a to najmä vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností (generálne pôsobenie), a musí tak mať aj silu odradiť od protiprávneho postupu.

Navyše na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje správny orgán postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre
pre Nitriansky kraj
p. schr. 49/A, Staničná 9, 950 50 Nitra

Číslo: P/0049/04/23

V Nitre dňa 05.12.2023

R O Z H O D N U T I E

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre pre Nitriansky kraj (ďalej aj „*ISOI v Nitre*“), ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. d), § 4 ods. 1 a § 4 ods. 2 písm. d) 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, § 20 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 v znení neskorších predpisov,

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

účastníkovi konania:

obchodné meno: **TESCO STORES SR, a.s.**
sídlo: **Cesta na Senec 2, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov**
IČO: **31 321 828**

na základe kontroly vykonanej dňa 06.10.2023 v prevádzkarni Hypermarket Tesco, Bratislavská 5, Nitra, zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 584/2023,

- **pre porušenie zákazu vyplývajúceho z ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, § 7 ods. 4, § 8 ods. 1 písm. d) 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 ktorých *predávajúci nesmie používať nekalé obchodné praktiky, nakoľko nekalé obchodné praktiky sú zakázané, pričom za nekalú obchodnú praktiku sa považuje najmä klamlivé konanie ohľadne obchodnej praktiky, ktorá akýmkoľvek spôsobom uvádza do omylu alebo môže viesť do omylu priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k cene*, keď v čase kontroly dňa 06.10.2023 bol vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 584/2023 vykonaný kontrolný nákup, pozostávajúci z tabakového výrobku – 1 bal./20 ks „*TEREA Russet*“, ktorý bol účtovaný v celkovej hodnote 4,50 €, napriek tomu, že výrobok zakúpený v rámci kontrolného nákupu bol na cenovke označený predajnou cenou 4,20 €, a teda *predajná cena uvedená na cenovke bola nižšia, než aká bola cena evidovaná v cenovej evidencii*, čím účastník konania ako predávajúci porušil zákaz používať nekalé obchodné praktiky formou klamlivého konania vo vzťahu k cene, ktoré bolo spôsobilé viesť spotrebiteľa do omylu a ovplyvniť jeho ekonomické správanie,

u k l a d á

účastníkovi konania 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 p o k u t u vo výške **700,- €** (slovom sedemsto eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 06.10.2023 vykonali inšpektori I SOI v Nitre kontrolu v prevádzkarni Hypermarket Tesco, Bratislavská 5, Nitra, zameranú na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 584/2023 v zmysle ustanovení zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o ochrane spotrebiteľa“) a 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.

V čase kontroly dňa 06.10.2023 bol vo vyššie uvedenej prevádzkarni pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 584/2023 vykonaný kontrolný nákup, pozostávajúci z tabakového výrobku – 1 bal./20 ks „TEREA Russet“, ktorý bol účtovaný v celkovej hodnote 4,50 €, napriek tomu, že výrobok zakúpený v rámci kontrolného nákupu bol na cenovke označený predajnou cenou 4,20 €, a teda *predajná cena uvedená na cenovke bola nižšia, než aká bola cena evidovaná v cenovej evidencii*, čím účastník konania ako predávajúci porušil zákaz používať nekalé obchodné praktiky formou klamlivého konania vo vzťahu k cene, ktoré bolo spôsobilé viesť spotrebiteľa do omylu a ovplyvniť jeho ekonomické správanie.

Za zistený nedostatok, a tým aj za preukázané porušenie § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 7 ods. 1, § 7 ods. 4, § 8 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania, nakoľko v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/0049/04/23 zo dňa 07.11.2023 do jeho aktivovanej elektronickej schránky, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 08.11.2023.

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.

K oznámeniu o začatí správneho konania sa účastník konania v lehote stanovenej správnym orgánom nevyjadril.

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 § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa predávajúci nesmie používať nekalé obchodné praktiky a neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách.

Podľa § 7 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa sú nekalé obchodné praktiky zakázané.

Podľa § 7 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa sa za nekalú obchodnú praktiku považuje najmä klamlivé konanie a klamlivé opomenutie konania podľa § 8 a agresívna obchodná praktika podľa § 9.

Podľa § 8 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa sa obchodná praktika považuje za klamlivú, ak zapríčiňuje alebo môže zapríčiniť, že spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil, pretože uvádza do omylu alebo môže viesť do omylu priemerného spotrebiteľa, a to aj ak je táto informácia vecne správna vo vzťahu k cene alebo k spôsobu výpočtu ceny alebo existencie osobitnej cenovej výhody.

Zákonnú definíciu pojmu obchodnej praktiky upravuje § 2 písm. p) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je ňou konanie, opomenutie konania, spôsob správania alebo vyjadrovania, obchodná komunikácia vrátane reklamy a marketingu predávajúceho, priamo spojené s propagáciou, ponukou, predajom a dodaním výrobku spotrebiteľovi.

Ďalej správny orgán uvádza, že následné odstránenie kontrolou zistených nedostatkov, ako aj uskutočnenie opatrení s cieľom predchádzať ich opakovaniu sa, je v zmysle § 7 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z. z. povinnosťou kontrolovanej osoby a nie je okolnosťou zbavujúcou ju zodpovednosti za protiprávny stav zistený v čase kontroly.

Pre posúdenie danej veci je relevantné, že k porušeniu zákona preukázateľne došlo konaním, ktoré je podrobne popísané vyššie a ktoré je súčasťou popisu skutku v inšpekčnom zázname zo dňa 06.10.2023, ako výsledku vykonanej kontroly. Účastník konania ako predávajúci zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa objektívne, tzn. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), ako aj bez ohľadu na okolnosti, ktoré daný výsledok – porušenie zákona, spôsobili.

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 kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 06.10.2023, ktorý považuje za nepochybne zistený.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*“ Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.*“ Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Správny orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, s prihliadnutím na charakter a rozsah zisteného nedostatku, nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia zákazu používať nekalé obchodné praktiky. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán prihliadol na to, že požiadavka ochrany spotrebiteľa ako slabšej zmluvnej strany v spotrebiteľských zmluvných vzťahoch je prevtelená do zákazu používania nekalých obchodných praktík, ktorý účastník konania svojim konaním porušil, a to formou klamlivého konania vo vzťahu k cene, ktoré bolo spôsobilé viesť spotrebiteľa do omylu a ovplyvniť jeho ekonomické správanie, nakoľko v čase kontroly bol vo vyššie uvedenej prevádzkarni vykonaný kontrolný nákup, pozostávajúci z tabakového výrobku – 1 bal./20 ks „TEREA Russet“, ktorý bol účtovaný v celkovej hodnote 4,50 €, napriek tomu, že výrobok zakúpený v rámci kontrolného nákupu bol na cenovke označený predajnou cenou 4,20 €, a teda *predajná cena uvedená na cenovke bola nižšia, než aká bola cena evidovaná v cenovej evidencii*. Správny orgán vzal do úvahy, že používanie klamlivej obchodnej praktiky je všeobecne považované za závažný zásah do práv spotrebiteľa chránených zákonom, keďže jeho možným dôsledkom je priame poškodenie ekonomických záujmov spotrebiteľa pri uskutočnení obchodnej transakcie ovplyvnenej poskytnutím nepravdivých, prípadne mylných informácií, a to predovšetkým vo vzťahu k cene výrobku. Informácia o cene výrobku je totiž jedným z najdôležitejších faktorov, na základe ktorých sa spotrebiteľ rozhoduje o obchodnej transakcii. Klamlivé konanie spočívajúce v poskytnutí nesprávnej, nepravdivej informácie o cene výrobkov je tak spôsobilé negatívne ovplyvniť ekonomické správanie sa spotrebiteľa, keďže môže zapríčiniť, že spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak (v prípade poskytnutia správnych a pravdivých informácií) neurobil. Správny orgán prihliadol tiež k tomu, že v danom prípade bola vykonanou kontrolou jednoznačne preukázaná opodstatnenosť spotrebiteľského podnetu.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov alebo poskytovania služieb. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

Správny orgán prihliadol aj na špecifiká daného prípadu a proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za porušenie povinnosti môže uložiť, a to až do výšky 66 400,- €. Správny orgán prihliadal aj na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej preventívna a represívna funkcia. Pokuta, ktorú správny orgán ukladá účastníkovi konania nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, čo znamená, že pokuta ako finančný postih musí obsahovať aj represívnu zložku. Navyše na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje správny orgán postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.