

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj
Obrancov mieru 6, 080 01 Prešov

Číslo: P/0425/07/19

Dňa: 16.07.2020

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 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, podľa § 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: **REDIAL, s. r. o.**
sídlo: **058 01 Bardejov, Slovenská 1**
IČO: **36 716 901**
(ďalej len „účastník konania“)

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa 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 „zákon č. 250/2007 Z. z.)

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie – podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákon č. 250/2007 Z. z.**, ku ktorému došlo tým, že účastník konania – poskytovateľ služby ako správca bytového domu na ulici Stöcklova č. 32, súp. č. 77 Bardejov nepostupoval v súlade s § 8 od. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), v zmysle ktorého správcom môže byť právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu, keď účastník konania vykonával správu tohto bytového domu bez toho, aby spĺňal podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy stanovené zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z., čím neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami zákona č. 182/1993 Z. z., a teda riadne.

zistené pri výkone kontroly dňa 26.07.2019 a 28.10.2019 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podnetu Po 297/19 v prevádzkarni účastníka konania Stöcklova 77/32, Bardejov

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákon č. 250/2007 Z. z. pokutu **vo výške 500,00 €, slovom päťsto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou typu „U“ alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 04250719**.

O d ô v o d n e n i e :

V dňoch 26.07.2019 a 28.10.2019 boli inšpektormi Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj (ďalej len „správny orgán“) v prevádzkarni účastníka konania vykonané kontroly v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“), zamerané na dodržiavanie zákona č. 250/2007 Z. z., zákona č. 182/1993 Z. z. a prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod číslom PO 297/19.

Kontrolou bolo zistené, že účastník konania je poskytovateľom služieb v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. a zároveň správcom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z..

Na základe výsledkov kontroly správny orgán dospel k záveru, že účastník konania nezabezpečil dodržiavanie povinnosti predávajúceho

- podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. , v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ku ktorému došlo tým, že ako správca bytového domu na ulici Stöcklova č. 32, súp. č. 77 Bardejov nepostupoval v súlade s § 8 od. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého správcom môže byť právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného prepisu, keď účastník konania vykonával správu tohto bytového domu bez toho, aby spĺňal podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy stanovené zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z., čím neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami zákona č. 182/1993 Z. z. , a teda riadne.

Svojim protiprávnym konaním účastník konania naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. tým, že neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. , a teda riadne.

Za zistený nedostatok a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa zodpovedá v plnom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo voči nemu dňa 06.02.2020 začaté správne konanie.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov účastník konania mal možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Vo vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 28.10.2019 účastník konania uviedol, že nemá v predmete činnosti vykonávanie správy bytového domu ani ju v súčasnosti nevykonáva.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, ako vecne a miestne príslušný správny orgán preskúmal podklady rozhodnutia v celom rozsahu a dospel k záveru, že dôvody uvádzané vo vysvetlivke k inšpekčnému záznamu účastníka konania nezbavujú zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav.

Účastník konania ako predávajúci, to znamená podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi ponúka alebo predáva výrobky alebo poskytuje služby a za tým účelom uzatvára v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti spotrebiteľské zmluvy, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky ponuky alebo predaja výrobkov alebo poskytovania služieb. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Kontrola inšpektormi SOI bola vykonaná na základe podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod číslom PO 297/19.

Za účelom spoľahlivého zistenia skutkového stavu a prešetrenia podnetu spotrebiteľa – vlastníka bytu správny orgán vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré si za tým účelom zadovážil.

Inšpektori SOI vykonali kontrolu v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. porovnaním zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, t. j. stanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený bol stav zistený v čase kontroly.

Podľa § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. predmetom kontroly vnútorného trhu je zisťovanie, či predávané výrobky a poskytované služby sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorým je aj zákon č. 182/1993 Z. z..

Ustanovenie § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. stanovuje pôsobnosť Slovenskej obchodnej inšpekcie, ktorá zahŕňa aj dozor nad plnením povinností stanovených správcami bytových domov zákonom č. 182/1993 Z. z., t. j. či sú služby poskytované správcami domov vlastníkom bytov a nebytových priestorov - spotrebiteľom v súlade so zmluvnými a zákonnými podmienkami.

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. predávajúcim sa rozumie osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 2 písm. i) zákona č. 250/2007 Z. z. službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených

osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

Kontrolami inšpektormi SOI bolo presne a spoľahlivo zistené, že účastník konania je predávajúcim – poskytovateľom služby v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. a zároveň správcom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z..

Spotrebiteľ vo svojom podnete vyjadruje podozrenie, že účastník konania nekoná v súlade so zákonom pri výkone správy bytového domu, keďže nemá povolenie vykonávať správu a nie je zapísaný v zozname správcov a zároveň poukazuje na skutočnosť, že od roku 2014 vlastníkom bytov v bytovom dome nie je doručované vyúčtovanie nákladov na byt a nie je im umožnené nahliadať do vyúčtovania.

Spotrebiteľ predložil v prílohe podnetu Zmluvu o výkone správy uzavretú medzi účastníkom konania a spotrebiteľom, ročný predpis platieb pre rok 2018 platný od 1.1.2018 do 31.12.2018 vydaný účastníkom konania pre spotrebiteľa – pisateľa podnetu.

Dodatočne bol predložený ročný predpis platieb pre rok 2019 platný od 1.1.2019 do 31.12.2019 vydaný účastníkom konania pre pisateľa podnetu, čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte zo dňa 13.02.2019, v ktorom pisateľ podnetu oznámil účastníkovi konania – správcovi počet osôb bývajúcich v byte pre účely rozpočítania nákladov za bytový dom pri položkách, ktoré sa rozpočítavajú podľa počtu osôb v byte, oznamy pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 04.02.2019, 28.03.2019, 11.04.2019, 03.05.2019, 14.06.2019, 05.07.2019.

Vzhľadom na predmet podnetu bola kontrola zameraná na zistenie, či budova, v ktorej sa nachádza byt pisateľa podnetu spĺňa zákonné podmienky bytového domu a či účastník konania vykonáva jeho správu.

Podľa § 2 ods. 2 z. č. 182/1993 Z. z. bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa listiny „Vlastnícke podiely CENTRAL“ predloženej účastníkom konania pri kontrole a výpisu z listu vlastníctva č. 14791 je viac ako polovica podlahovej plochy budovy určená na bývanie (67,26%), nachádza sa v nej 13 bytov, byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Na základe týchto skutočností možno konštatovať, že polyfunkčný dom Central na ulici Stöcklova 32 súp. č. 77 v Bardejove spĺňa zákonné podmienky bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z..

Kontrola bola zároveň zameraná na zistenie právneho postavenia účastníka konania ako podnikateľa.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 246/2015 z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytova a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 246/2015 Z. z.“).

Podľa výpisu zo živnostenského registra vydaného Okresným úradom Bardejov, číslo živnostenského registra: 760-12181 jedným z predmetov podnikania účastníka konania je správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živostí, pričom toto oprávnenie vzniklo dňom 28.03.2017.

Predmetom kontroly bolo zároveň zisťovanie, či účastník konania vykonáva správu bytového domu Stöcklova 32/77 Bardejov.

Za tým účelom bol účastníkovi konania dňa 26.07.2019 uložený záväzný pokyn na predloženie listinných dôkazov preukazujúcich výkon správy tohto bytového domu, resp. svedčiacich o ukončení jeho výkonu.

Účastník konania však do dňa ukončenia kontroly, t. j. do 28.10.2019, ani do dňa vydania tohto rozhodnutia napriek uloženým záväzným pokynom požadované podklady nepredložil, ani sa k predmetu prešetrovaného podnetu nevyjadril.

Z uvedeného dôvodu správny orgán pri prešetrovaní predmetu podnetu vychádzal z podkladov predložených vlastníkom bytu – pisateľom podnetu.

Ako súčasť podnetu na vykonanie kontroly jeho pisateľ predložil „Zmluvu o výkone správny uzavretú podľa § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových/obchodných priestorov v znení neskorších predpisov č. 01/A/2009“ zo dňa 27.12.2017, uzatvorenú medzi zmluvnými stranami REDIAL, s. r. o. , Stöcklova 32, 085 01 Bardejov ako správcou a vlastníkom bytu nachádzajúcom sa v obytnom dome Central, súp. č. 77, Stöcklova ul. v Bardejove – pisateľom podnetu.

Predmetom tejto zmluvy je záväzok správcu zabezpečiť pre vlastníka bytového a nebytového priestoru v polyfunkčnom dome na ul. Stöcklova v Bardejove, súp. č. 77 plnenia spojené s jeho užívaním a správou v rozsahu a obsahu podľa čl. III. tejto zmluvy.

Podľa čl. III. Bod 3.1. tejto Zmluvy o výkone správy sa správca zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytovému priestoru.

Článok IV. Zmluvy o výkone správy upravuje práva a povinnosti správcu, článok V. práva a povinnosti vlastníkov bytov nebytových obchodných priestorov, článok VI. spôsob výkonu správy domu, článok VII. poplatok za výkon správcovskej činnosti, článok VIII. spôsob a oprávnenie hospodárenia a disponovania fondom prevádzky, údržby a opráv článok IX. osobitné ujednania a článok X. ukončenie zmluvného vzťahu.

Súčasťou podnetu bol zároveň ročný predpis platieb pre rok 2018 vyhotovený účastníkom konania dňa 01.01.2018 a ročný predpis platieb pre rok 2019 vyhotovený účastníkom konania dňa 01.01.2019 pre byt vlastníka – pisateľa podnetu. Tieto ročné predpisy platieb sú adresované vlastníkovi bytu, podpísané konateľom účastníka konania a je v nich uvedený rozpis mesačnej platby (energie, FoaÚ, správa – služby). Mesačný prepis platieb je súčasťou právneho titulu podpísaného medzi oboma subjektmi a slúži ako daňový doklad.

Podľa tvrdenia pisateľa podnetu na základe predpisu platieb vlastníci bytov hradili správcovi platby za energie, poplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za výkon správy na účet, ktorý je uvedený v tomto predpise platieb.

Pisateľ podnetu ako vlastníka bytu predložil fotokópiu listiny označenú ako „Čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte“ zo dňa 13.02.2019 opatrenú vlastnoručným podpisom vlastníka bytu, v ktorej vlastníka bytu uviedol počet osôb bývajúcich v byte. V hlavičke tejto listiny je uvedený účastník konania označený ako správca. V texte listiny je uvedené, že príslušný údaj slúži pre rozpočítanie nákladov za bytový dom pri položkách, ktoré sa rozpočítavajú podľa počtu osôb v byte. Zároveň v nej vlastníka bytu čestne prehladuje, že správcovi REDIAL, s. r. o. oznámi každú zmenu počtu osôb v priebehu ďalšieho obdobia.

Ako dôkaz o charaktere vzťahu medzi účastníkom konania a vlastníkom bytu – pisateľom podnetu boli spotrebiteľom predložené aj tieto listiny:

- „Oznam“ o znížení výkonu vykurovacej sústavy z dôvodu poruchy kotlov a riadiacej jednotky od 28.02.2018
- „Oznam“ spoločnosti REDIAL, s. r. o. pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vykonaní údržby vykurovacej sústavy, revízií a výmene meračov tepla, studenej a úžitkovej vody a odpočtoch spotreby dňa 11.05.2018
- „Oznam“ spoločnosti REDIAL, s. r. o. vlastníkom bytov a nebytových priestorov polyfunkčného domu Central na Stöcklova ul. č. 32 v Bardejove o ukončení dodávky elektrickej energie pre uvedenú budovu dňom 12.04.2019 zo dňa 25.04.2019. Tento oznam zároveň obsahuje informáciu, že všetky platby za energie od 01.05.2019 v prípade ďalšieho odberu je potrebné poukazovať už na účet nového dodávateľa energií a oznámenie, že od dňa 30.04.2019 bude budova odstavená od dodávky elektrickej energie z dôvodu vykonávania revízií a kontroly elektrických zariadení a že zároveň bude prebiehať zapájanie nových odberateľov.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, prilahlého pozemku a príslušenstva,*
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,*
- c) vedenie účtu domu v banke,*

- d) *vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,*
- e) *iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.*

Aj napriek skutočnosti, že účastník konania nepredložil správny orgán žiadne podklady k prešetrovanému podnetu, na základe písateľom podnetu predložených listinných dôkazov je možné konštatovať, že účastník konania zabezpečoval pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Central na ulici Stöcklova ul. č. 32/77 v Bardejove činnosti spojené so správou tohto domu, teda bol jeho správcom, a to minimálne v rokoch 2017, 2018 a 2019.

Vzhľadom k predmetu podnetu, ako aj vzhľadom na skutočnosť, že dokazovaním bolo jednoznačne preukázané, že účastník konania reálne vykonával činnosť správcu bytového domu Central na ulici Stöcklova ul. č. 32, Bardejov, správny orgán skúmal aj splnenie zákonnej podmienky na výkon tejto činnosti účastníkom konania v zmysle § 8 ods. 1 druhá časť prvej vety zákona č. 182/1993 Z. z., teda, či účastník konania spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu – zákona č. 246/2015 Z. z..

Podľa § 2 zákona č. 246/2015 Z. z. správca musí byť zapísaný v zozname správcov a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona.

Podľa § 22 ods. 2 zákona č. 246/2015 Z. z. správca, ktorý spravuje bytové domy, musí splniť podmienky tohto zákona pre výkon činnosti najneskôr do 31. decembra 2017.

Kontrolou splnenia podmienky zápisu do zoznamu správcov vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky účastníkom konania bolo zistené, že účastník konania v tomto zozname nie je zapísaný.

Vychádzajúc z uvedeného správny orgán dospel záveru, že účastník konania vykonával v rokoch 2017, 2018, 2019 správu bytového domu Central, Stöcklova 32/77, Bardejov bez toho, aby spĺňal podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy, stanovené zákonom č. 246/2015 Z. z..

Z postavenia správcu bytového domu ako poskytovateľa služby vyplýva pre neho povinnosť zakotvená v § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Riadnym poskytnutím služby sa rozumie poskytnutie služby v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami a v súlade so zákonnými požiadavkami.

Z výsledkov kontroly je nepochybné, že účastník konania pri výkone správy bytového domu Central, Stöcklova 32/77, Bardejov nepostupoval v súlade s § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., keď vykonával správu tohto bytového domu bez toho, aby spĺňal podmienky výkonu činnosti správcov stanovené zákonom č. 246/2015 Z. z., čím neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami zákona č. 182/1993 Z. z., a teda riadne.

Nakoľko správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci z podkladov rozhodnutia, ktoré si za tým účelom zabezpečil, má za to, že prejednávacia vec bola náležite objasnená. Pri

hodnotení dôkazov, každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname, ktorý považuje za nepochybné zistený.

Po posúdení všetkých okolností prejednávanej veci správny orgán dospel k záveru, že ustanovenia zákona citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia boli preukázateľne porušené.

Podľa § 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 povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur.

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.

V rámci správnej úvahy v súlade s § 47 ods. 3 Správneho poriadku v spojení s § 24 ods. 1 a § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že neposkytnutím služby v súlade so zákonnými požiadavkami v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., a teda riadne, boli porušené práva spotrebiteľa, chránené zákonom.

Správny orgán zároveň prihliadol na charakter ako aj závažnosť zisteného porušenia povinností účastníkom konania.

Bolo prihliadnuté na to, že účel sledovaný právnou úpravou a spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov opodstatnene od správcu očakávajú, protiprávnym konaním účastníka konania nebol dosiahnutý.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na možné následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania, teda výkonu správy bytového domu subjektom bez splnenia zákonných podmienok odbornej spôsobilosti, vznikla reálna možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v správe účastníka konania.

Správny orgán pri určení výšky pokuty vzal do úvahy aj skutočnosť, že vytýkané nesplnenie povinnosti účastníkom konania má dôležitý význam vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy.

Z toho hľadiska považuje správny orgán protiprávne konanie účastníka konania za závažné.

Spotrebiteľ pritom v dobrej viere od predávajúceho očakáva, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a oproti spotrebiteľovi so znalosťou podmienok poskytovania týchto služieb, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní.

Následkom protiprávneho konania účastníka konania boli spotrebitelia – vlastníci bytov a nebytových priestorov ukrátení na ich práve na riadny výkon správy bytov a nebytových priestorov a na poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne vykonávanie.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol i na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Pre posúdenie celého prípadu je rozhodujúce, že došlo k porušeniu povinnosti stanovenej v zákone o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom podkladom pre toto konštatovanie bol presne, úplne a spoľahlivo zistený protiprávny stav.

Vzhľadom na uvedené správny orgán uložil pokutu v rozsahu zákonnej sadzby podľa § 24 ods. 1 prvej časti prvej vety zákona vo výške ako v skutkovo a právne obdobných prípadoch a má za to, že pokuta uložená v tejto výške je vzhľadom na jej represívno výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.