

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj,
Predmestská 71, PO box 89, 011 79 Žilina

Číslo: P/0040/05/2024

Dňa: 28.08.2024



ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. e), § 4 ods. 1, § 4 ods. 2 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 (ďalej len „zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“), § 20 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení účinnom do 30.06.2024 a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnom konaní“)

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

účastníkovi konania: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.**,
sídlo: **Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina**,
IČO: **45 711 810**

Dátum a miesto vykonania kontroly:

1. kontrola začatá dňa 16.03.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním výzvy na doručenie dokladov, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 20.03.2023, ktorá bola ukončená dňa 04.12.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním inšpekčného záznamu, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 11.12.2023 (kontrola bola zameraná aj na prešetrenie spotrebiteľského podnetu evidovaného pod č. P-122/2023)
2. kontrola začatá dňa 18.07.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním výzvy na doručenie dokladov, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, ktorá bola ukončená dňa 06.12.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním inšpekčného záznamu, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 12.12.2023 na základe elektronickej doručenky (kontrola bola zameraná aj na prešetrenie spotrebiteľského podnetu evidovaného pod č. P-343/2023)
3. kontrola začatá dňa 18.07.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním výzvy na doručenie dokladov, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, ktorá bola ukončená dňa 11.12.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním inšpekčného záznamu, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 20.12.2023 na základe elektronickej doručenky (kontrola bola zameraná na prešetrenie spotrebiteľských podnetov evidovaného pod č. P-149/2023, P-180/2023 a P-185/2023)
4. kontrola začatá dňa 18.07.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním výzvy na doručenie dokladov, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, ktorá bola ukončená dňa 19.01.2024 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním inšpekčného záznamu, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 25.01.2024 na základe elektronickej doručenky (kontrola bola zameraná aj na prešetrenie spotrebiteľského podnetu evidovaného pod č. P-200/2023)
5. kontrola začatá dňa 18.07.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním výzvy na doručenie dokladov, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, ktorá bola ukončená dňa 13.03.2024 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina spísaním inšpekčného záznamu, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 14.03.2024 na základe elektronickej doručenky (kontrola bola zameraná aj na prešetrenie spotrebiteľského podnetu evidovaného pod č. P-204/2023)

pre porušenie povinnosti predávajúceho v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení v znení účinnom do 30.06.2024 (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“)

• **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a), § 8b ods. 1 písm. j) a § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), v zmysle ktorých 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; zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom; a je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:**

a) keď pri výkone kontroly časovo vymedzenej vyššie v bode 1 tohto výroku, bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32:

- neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy, nakoľko v čl. IV. bod 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.“, ktorú správca nesplnil, keď podľa zápisnice zo schôdze konanej dňa 18.11.2022 boli na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci programu schôdze bod Ad 10) prerokované dodatočné informácie v správe o činnosti správcu, na základe čoho bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená otázka č. 10 v znení: „Súhlasíte s poverením správcu poskytovať v rámci správy o činnosti správcu zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia v zmysle § 9 ods. 3 druhej vety zákona č. 182/1993 Z.z. ...“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 26 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi, Rozhodnutie č. 7 v znení: „Vlastníci odsúhlasili poverenie správcu poskytovať v rámci správy o činnosti správcu zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia v zmysle § 9 ods. 3 druhej vety zákona č. 182/1993 Z.z. ...“, ktoré správca neakceptoval a odmietol zabezpečiť.

b) keď pri výkone kontroly časovo vymedzenej vyššie v bode 3 tohto výroku, bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32:

- neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, nakoľko v čl. IV. bod. 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.“, ktorú správca nesplnil, keď podľa zápisnice zo schôdze konanej dňa 18.11.2022 bol na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci programu schôdze bod Ad 8) prerokovaný bankový účet domu, na základe čoho bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená otázka č. 8 v znení: „Súhlasíte s poverením správcu zrušiť službu zasielania papierových výpisov z účtu domu vedeného v Tatra banka a.s. a nahradiť ju zasielaním elektronických výpisov z účtu najneskôr do 30.11.2022 ?“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 24 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi, Rozhodnutie č. 5 v znení: „Vlastníci odsúhlasili poverenie správcu zrušiť službu zasielania papierových výpisov z účtu domu vedeného v Tatra banka a.s. a nahradiť ju

zasielaním elektronických výpisov z účtu najneskôr do 30.11.2022.“, ktoré správca splnil až dňa 13.02.2023, kedy podal žiadosť o zrušenie zasielania papierových výpisov z účtu;

- neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď v čl. VII. bod 7. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb nad 170 €...“, ktorú správca nesplnil, keď neprizval zástupcu vlastníkov k preberaniu prác týkajúcich sa objektu „KASTOR B, Rosinská 8542/32 A,B,C“, na ktoré bola vystavená faktúra č. 20220362 zo dňa 29.04.2022 na sumu vo výške 252,- €, a to konkrétne prác - odbornej prehliadky a skúšky pasívneho bleskozvodu.

c) keď pri výkone kontroly časovo vymedzenej vyššie v bode 4 tohto výroku, bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32:

- neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, nakoľko v čl. IV. bod. 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013, nakoľko v čl. IV. bod. 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.“, ktorú správca nesplnil, keď podľa zápisnice zo schôdze konanej dňa 18.11.2022 bolo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci programu schôdze bod Ad 7) prerokované upratovanie spoločných priestorov, na základe čoho bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená:

o otázka č. 4 v znení: „Súhlasíte s výberom spoločnosti C4U BLOCKS s.r.o. ako dodávateľa upratovania spoločných priestorov s rozsahom prác podľa alternatívnej cenovej ponuky doručenej zástupcovi vlastníkov dňa 16.11.2022 a s frekvenciou upratovania 1x týždenne v mesiacoch apríl-september za cenu 3,00 Eur/byt/mesiac a 2x týždenne v mesiacoch október-marec za cenu 4,50 EUR/byt/mesiac pre všetky 3 vchody?“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 26 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi Rozhodnutie č. 1 v znení: „Vlastníci odsúhlasili spoločnosť C4U BLOCKS s.r.o. ako dodávateľa upratovania spoločných priestorov s rozsahom prác podľa alternatívnej cenovej ponuky doručenej zástupcovi vlastníkov dňa 16.11.2022 a s frekvenciou upratovania 1x týždenne v mesiacoch apríl-september za cenu 3,00 Eur/byt/mesiac a 2x týždenne v mesiacoch október-marec za cenu 4,50 EUR/byt/mesiac pre všetky 3 vchody“;

o otázka č. 5 v znení: „Súhlasíte s tým, aby mal správca povinnosť obstarat' službu upratovania spoločných priestorov v súlade s rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa upratovania spoločných priestorov najneskôr do 30.11.2022 so začiatkom poskytovania služby najneskôr od 1.12.2022 ?“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 26 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi Rozhodnutie č. 2 v znení: „Vlastníci odsúhlasili poverenie správcu obstarat' služby upratovania v súlade s rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa najneskôr do 30.11.2022 so začiatkom poskytovania služby najneskôr 1.12.2022“; ktoré správca neakceptoval a odmietol zabezpečiť.

c) keď pri výkone kontroly časovo vymedzenej vyššie v bode 5 tohto výroku, bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32: neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď správca nevykonával správu domu v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, keď podľa zápisnice zo dňa 01.12.2021 označenej ako *Zápisnica zo zisťovania výsledkov písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP*,

v bytovom dome na ul. Rosinská 8542 v Žiline ukončeného dňa 29.11.2021 bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená otázka č. 2 v znení: „... a súhlasíte so zriadením služby mobilný internet Go 1 € prostredníctvom telemetrickej SIM karty v cene Eur 1,-- / mesiac s aktivovanou doplnkovou službou preplatených 200MB dát mesačne v cene Eur 1,--/ mesiac poskytovanej spol. Orange Slovensko a.s, Bratislava, IČO: 35697270 za účelom zabezpečenia internetového pripojenia LoRa gateway s tým, že množstvo predplatených dát sa v prípade potreby navýši po písomnom schválení navýšenia zástupcom vlastníkov ...“, v zmysle ktorej bolo vlastníkami bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 59 hlasov, proti: 2 hlasy) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov Rozhodnutie č. 2 v znení: „... a odsúhlasili zriadenie služby mobilný internet Go 1 € prostredníctvom telemetrickej SIM karty v cene Eur 1,-- / mesiac s aktivovanou doplnkovou službou preplatených 200MB dát mesačne v cene Eur 1,--/ mesiac poskytovanej spol. Orange Slovensko a.s, Bratislava, IČO: 35697270 za účelom zabezpečenia internetového pripojenia LoRa gateway s tým, že množstvo predplatených dát sa v prípade potreby navýši po písomnom schválení navýšenia zástupcom vlastníkov ...“, na základe ktorého správca uzatvoril so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava, IČO: 356 97 270, zmluvu o poskytovaní verejných služieb zo dňa 19.12.2021, pričom túto zmluvu neuzatvoril v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ale vo svojom mene.; **vyššie uvedenými konaniami správca (poskytovateľ služieb) porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa;**

pre porušenie zákazu pre predávajúceho v zmysle § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa

• **ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, keď pri výkone kontroly, časovo vymedzenej vyššie v bode 2 tohto výroku, bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32 ukladal vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinnosti bez právneho dôvodu, nakoľko stanovil prostredníctvom Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2020 poplatok 064_Upomienka, predpis 4,80 €, vyúčtovanie 4,80 €, rozdiel 0,00 € a poplatok 066_Odoslanie _SMS predpis 3,84 €, vyúčtovanie 3,84 €, rozdiel 0,00 € a prostredníctvom Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2021 poplatok 064_Upomienka, predpis 23,40 €, vyúčtovanie 23,40 €, rozdiel 0,00 € a poplatok 066_Odoslanie _SMS predpis 10,56 €, vyúčtovanie 10,56 €, rozdiel 0,00 €, ktoré neboli schválené na schôdzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov, neboli dojednané ani ako záväzky v zmluve o výkone správy a právo pre správcu stanovovať a účtovať takéto poplatky vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevyplyvajú ani zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; **vyššie uvedeným konaním správca (poskytovateľ služieb) porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa;****

pre porušenie povinnosti predávajúceho v zmysle § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa vybaviť reklamáciu v zákonom stanovenej lehote najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie:

a) keď pri výkone kontroly, časovo vymedzenej vyššie v bode 3 tohto výroku, bolo zistené, že spotrebiteľ podávateľ podnetov si:

- prostredníctvom e-mailu dňa 04.11.2022 uplatnil reklamáciu jednotlivých položiek vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 a 2021, ktorú správca prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 29/2022 dňa 07.11.2022. Následne dňa 05.12.2022 správca časť reklamácie týkajúcej sa položky - F854121152 MPM obhliadka so statikom KASTOR 8542 v celkovej sume 38,52 € a F854121046 MPM kontrola had. zar. po nahlásení poruchy v celkovej sume 23,16 € odôvodnene zamietol a zvyšnú časť reklamácie nevybavil v zákonom

stanovenej lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď ju vybavil jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa až dňa 09.12.2022 vrátením platby vo výške 61,13 € v prospech účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.;

- prostredníctvom e-mailu dňa 06.01.2023 uplatnil ďalšiu reklamáciu jednotlivých položiek vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 a 2021, ktorú správca prijal, zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 02/2023 dňa 09.01.2023 a nevybavil v zákonom stanovenej lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď ju vybavil jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa až dňa 13.03.2023 vrátením platby vo výške 68,23 € v prospech účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.;

b) keď pri výkone kontroly, časovo vymedzenej vyššie v bode 5 tohto výroku, bolo zistené, že spotrebiteľ podávateľ podnetov si prostredníctvom e-mailu dňa 25.06.2022 uplatnil reklamáciu na vadu služby výkonu správy v bytovom dome („neposkytnutie služby obstarania služby mobilného internetu GO 1 € riadne“), nakoľko správca neuzatvoril zmluvu o poskytovaní verejných služieb zo dňa 19.12.2021 v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ale vo svojom mene na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Správca predmetnú reklamáciu prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 22/2022 dňa 27.06.2022 a rozhodol o jej uznaní o čom správca informoval spotrebiteľa listom zo dňa 11.07.2022 označeným ako *Oznámenie o ukončení reklamácie číslo: R22/2022 a Reklamácia č. R22/2022 - odpoveď*, ktoré správca zaslal spotrebiteľovi prostredníctvom doporučenej listovej zásielky dňa 11.07.2022. Správca tak v lehote 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie nevybavil reklamáciu jedným zo zákonných spôsobov vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa, keď v tejto lehote neuzatvoril v mene vlastníkov zmluvu o poskytovaní verejných služieb so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava, IČO: 356 97 270 a poplatok vo výške 1,- € vrátil na účet bytového domu až dňa 02.08.2022. ; vyššie uvedenými konaniami správca (poskytovateľ služieb) porušil povinnosť vybaviť reklamáciu v zákonom stanovenej lehote najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa;

u k l a d á

účastníkovi konania podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa pokutu vo výške **1200,-€, slovom jedentisícdivesto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty príkazom na úhradu na účet: vedený v Štátnej pokladnici, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS-00400524.

O d ô v o d n e n i e

1. Dňa 04.12.2023 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj (ďalej len „inšpektori SOI“) s účastníkom konania – správcou – poskytovateľom služieb: MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Bratislavská 612/18, Žilina na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina (ďalej len „Inšpektorát SOI“), bez osobnej účasti konateľa spoločnosti (so spísaním Inšpekčného záznamu zo dňa 04.12.2023 doručeným do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 11.12.2023 na základe elektronickej doručenky), kontrolu na diaľku. Kontrola bola vykonaná na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 16.03.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 20.03.2023, s následným osobným doručením dokladov a vyjadrenia zo strany účastníka konania správne orgánu dňa 03.04.2023. Kontrola bola vykonaná za účelom preverenia dodržiavania povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o štátnej kontrole

vnútorného trhu, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a prešetrovania podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-122/2023. Pri výkone kontroly bol zistený nasledovný nedostatok, ktorý je zdokumentovaný v Inšpekčnom zázname zo dňa: 04.12.2023.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32 porušil povinnosť uvedenú v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy, nakoľko v čl. IV. bod 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.“, ktorú správca nesplnil, keď podľa zápisnice zo schôdze konanej dňa 18.11.2022 boli na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci programu schôdze bod Ad 10) prerokované dodatočné informácie v správe o činnosti správcu, na základe čoho bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená otázka č. 10 v znení: „Súhlasíte s poverením správcu poskytovať v rámci správy o činnosti správcu zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia v zmysle § 9 ods. 3 druhej vety zákona č. 182/1993 Z.z. ...“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 26 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi, Rozhodnutie č. 7 v znení: „Vlastníci odsúhlasili poverenie správcu poskytovať v rámci správy o činnosti správcu zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia v zmysle § 9 ods. 3 druhej vety zákona č. 182/1993 Z.z. ...“, ktoré správca neakceptoval a odmietol zabezpečiť.

Správca neakceptoval a odmietol zabezpečiť Rozhodnutie č. 7 zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.11.2022 z dôvodu, ktorý uviedol vo svojom stanovisku k rozhodnutiu vlastníkov zo dňa 30.11.2022, a to z dôvodu, že považoval predmetné rozhodnutie za neplatné, pretože vlastníci nemôžu správcu svojim rozhodnutím zaviazat' k zverejňovaniu zoznamu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 druhej vety zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený na zverejnenie zoznamu dlžníkov ale nie povinný.

K čomu správny orgán uvádza, že súhlasí s tvrdeniami, že správca je oprávnený na zverejnenie zoznamu dlžníkov ale nie povinný, avšak to platí len v prípade, ak takáto povinnosť nebola dojednaná. V danom prípade sa však správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli vo vyššie uvedenom čl. zmluvy na povinnosti, že pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom, takýmto uznesením bolo aj Rozhodnutie č. 7, ktoré bolo prijaté v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V súvislosti s uvedeným správny orgán poukazuje na stáť *Veľkého komentáru k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od autorov Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Bratislava: C. H. Beck, 2023, v súvislosti s § 9 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorej: „Zdôrazňujeme, že ide len o zákonné oprávnenie správcu či spoločenstva zverejniť tento zoznam neplatičov v dome a nie o povinnosť, ktorá by bola vynútiteľná. To platí, samozrejme, za predpokladu, že v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve nie je*

dohodnuté inak.“ V danom prípade však bolo dohodnuté inak. Taktiež správny orgán ďalej poukazuje na skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov ako podieloví spoluvlastníci domu majú právo vedieť, ktorý vlastník a akým spôsobom sa podieľa na celkových nákladoch za celý objekt. Z toho vyplýva aj právo vlastníkov na informácie o aktuálnych pohľadávkach vlastníkov, ktoré sú *de iure* majetkom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

2. Dňa 06.12.2023 vykonali inšpektori SOI s účastníkom konania na Inšpektoráte SOI, bez osobnej účasti konateľ a spoločnosti (so spísaním Inšpekčného záznamu zo dňa 06.12.2023 doručeným do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 12.12.2023 na základe elektronickej doručky), kontrolu na diaľku. Kontrola bola vykonaná na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.07.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, s následným osobným doručením dokladov a vyjadrenia zo strany účastníka konania správnomu orgánu dňa 22.08.2023, ďalej na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 14.11.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 15.11.2023, s následným doručením zmluvy o výkone správy a vyjadrenia zo strany účastníka konania správnomu orgánu prostredníctvom e-mailu dňa 20.11.2023. Kontrola bola vykonaná za účelom preverenia dodržiavania povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a prešetrenia podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-343/2023. Pri výkone kontroly bol zistený nasledovný nedostatok, ktorý je zdokumentovaný v Inšpekčnom zázname zo dňa: 06.12.2023.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32 porušil povinnosť uvedenú v § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa, keď ukladal vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinnosti bez právneho dôvodu, nakoľko stanovil prostredníctvom *Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2020* poplatok 064_Upomienka, predpis 4,80 €, vyúčtovanie 4,80 €, rozdiel 0,00 € a poplatok 066_Odoslanie _SMS predpis 3,84 €, vyúčtovanie 3,84 €, rozdiel 0,00 € a prostredníctvom *Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2021* poplatok 064_Upomienka, predpis 23,40 €, vyúčtovanie 23,40 €, rozdiel 0,00 € a poplatok 066_Odoslanie _SMS predpis 10,56 €, vyúčtovanie 10,56 €, rozdiel 0,00 €, ktoré neboli schválené na schôdzi vlastními bytov a nebytových priestorov, neboli dojednané ani ako záväzky v zmluve o výkone správy a právo pre správcu stanovovať a účtovať takéto poplatky vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevyplyvajú ani zo zákona o vlastníctve bytov.

V priebehu kontroly sa účastník konania v rámci svojho vyjadrenia zo dňa 21.08.2023 doručeného správnomu orgánu osobne dňa 22.08.2023 vyjadroval ku skutočnostiam, ktoré nesúvisia s vyššie uvedenými zisteniami.

3. Dňa 11.12.2023 vykonali inšpektori SOI s účastníkom konania na Inšpektoráte SOI, bez osobnej účasti konateľ a spoločnosti (so spísaním Inšpekčného záznamu zo dňa 11.12.2023 doručeným do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 11.12.2023 na základe elektronickej doručky), kontrolu na diaľku. Kontrola bola vykonaná na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.07.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, s následným osobným doručením dokladov a vyjadrenia zo strany účastníka konania správnomu orgánu dňa 22.08.2023, ďalej na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 05.12.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 05.12.2023, s následným doručením vyjadrenia a dokladov zo strany účastníka konania správnomu orgánu prostredníctvom e-mailu dňa 05.12.2023. Kontrola bola

vykonaná za účelom preverenia dodržiavania povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a prešetrenia podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-149/2023, P-180/2023 a P-185/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v Inšpekčnom zázname zo dňa: 11.12.2023.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca porušil povinnosť uvedenú v § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, keď nezabezpečil dodržanie povinnosti vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia, nakoľko spotrebiteľ podávateľ podnetov:

a) - prostredníctvom e-mailu dňa 04.11.2022 uplatnil reklamáciu v znení: „... *Konkrétne reklamujem nasledovné položky z vyúčtovania FPÚaO za rok 2020 z dôvodu, že uvedené poplatky neboli dojednané v zmluve o výkone správy, neboli ani na schôdzi dohodnuté a odsúhlasené, vlastníci bytov nerozhodli, že za uvedené činnosti budú správcovi osobitne platiť poplatky:*

- F999920051 MPM vyvesenie oznamov + MPM doprava - v celkovej sume 11,46 Eur rozúčtovanej medzi všetky 3 vchody

- F854120131 MPM stretnutie s dod. a ZV – CP na strechu KASTOR 8542 + MMP doprava KASTOR 8542

- v celkovej sume 23,16 Eur rozúčtovanej medzi všetky 3 vchody

Konkrétne reklamujem nasledovné položky z vyúčtovania FPÚaO za rok 2021 z dôvodu, že uvedené poplatky neboli dojednané v zmluve o výkone správy, neboli ani na schôdzi dohodnuté a odsúhlasené, vlastníci bytov nerozhodli, že za uvedené činnosti budú správcovi osobitne platiť poplatky:

- F999921152 MPM Zmluva o dielo - výmena a montáž meračov - LoRaWAN – Rosinská 8542 - v sume 100 Eur rozúčtovanej medzi všetky 3 vchody

- F854121152 MPM obhliadka so statikom KASTOR 8542 - v celkovej sume 38,52 Eur rozúčtovanej medzi všetky 3 vchody

- F854121151 MPM admin. príprava písomného hlasovania 2021-026 KASTOR 8542 – v celkovej sume 40 Eur rozúčtovanej medzi všetky 3 vchody

Konkrétne reklamujem nasledovnú položku z vyúčtovania FPÚaO za rok 2021 z dôvodu, že uvedená činnosť bola účtovaná dodávateľom neoprávnene, nakoľko bola realizovaná v rámci vybavenia reklamácie a zákon neumožňuje vybavenie reklamácie za úhradu, ale vždy len bezplatne:

- F854121046 MPM kontrola had. zar. po nahlásení poruchy KASTOR 8542 – v celkovej sume 23,16 Eur vyúčtovanej vo vchode 32B

Reklamáciu žiadam vybaviť vrátením uvedených neoprávnene účtovaných úhrad do FPÚaO. ...“, ktorú správca prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 29/2022 dňa 07.11.2022. Následne dňa 05.12.2022 správca časť reklamácie týkajúcej sa položky - F854121152 MPM obhliadka so statikom KASTOR 8542 v celkovej sume 38,52 € a F854121046 MPM kontrola had. zar. po nahlásení poruchy v celkovej sume 23,16 € odôvodnene zamietol a zvyšnú časť reklamácie vybavil jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa dňa 09.12.2022 vrátením platby vo výške 61,13 € v prospech účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.;

b) prostredníctvom e-mailu dňa 06.01.2023 uplatnil reklamáciu v znení: „..... *Konkrétne reklamujem nasledovné položky z vyúčtovania FPÚaO vchodu 32A za rok 2020 z dôvodu, že uvedené poplatky neboli dojednané v zmluve o výkone správy, neboli ani na schôdzi dohodnuté a odsúhlasené, vlastníci bytov nerozhodli, že za uvedené činnosti budú správcovi osobitne platiť poplatky:*

- F999920051 MPM vyvesenie oznamov + MPM doprava - v celkovej sume 3,82 Eur

- F854120131 MPM stretnutie s dod. a ZV – CP na strechu KASTOR 8542 + MMP doprava KASTOR 8542

- v celkovej sume 7,27 Eur

Konkrétne reklamujem nasledovné položky z vyúčtovania FPÚaO vchodu 32A za rok 2021 z dôvodu, že uvedené poplatky neboli dojednané v zmluve o výkone správy, neboli ani na schôdzi dohodnuté a odsúhlasené, vlastníci bytov nerozhodli, že za uvedené činnosti budú správcovi osobitne platiť poplatky:

- F999921152 MPM Zmluva o dielo - výmena a montáž meračov - LoRaWAN – Rosinská 8542 - v sume 33,33 Eur

- F854121152 MPM obhliadka so statikom KASTOR 8542 - v sume 11,68 Eur

- F854121151 MPM admin. príprava písomného hlasovania 2021-026 KASTOR 8542 – v celkovej sume 12,13 Eur

Reklamáciu žiadam vybaviť vrátením uvedených neoprávnene účtovaných úhrad v celkovej sume 68,23 Eur do FPÚaO vchodu 32A. ...“, ktorú správca prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 02/2023 dňa 09.01.2023 a vybavil jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa dňa 13.03.2023 vrátením platby vo výške 68,23 € v prospech účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.;

V priebehu kontroly sa účastník konania v rámci svojho vyjadrenia zo dňa 21.08.2023 doručeného správnomu orgánu osobne dňa 22.08.2023 vyjadril aj k podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-149/2023, a teda k reklamáci, ktorú správca prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 29/2022 a uviedol, že reklamácia bola doručená prostredníctvom e-mailu do e-mailovej schránky dňa 04.11.2022, čo bolo v piatok a išlo o doručenie vo večerných hodinách mimo pracovnej doby správcu. Potvrdením o prijatí reklamácie č. R29/2022 bol spotrebiteľ informovaný o reálnom dátume prijatia (spracovania a oboznámenia sa s obsahom), a to dňa 07.11.2022. Z uvedeného teda vyplýva, že spotrebiteľ reklamáciu z dôvodu nedodržania zákonnej lehoty vybavil riadne a včas. V tomto smere účastník konania vo svojom vyjadrení poukázal na dôkaz, a to Potvrdenie o prijatí reklamácie č. R29/2022. Ďalej účastník konania uviedol, že vo svojom stanovisku potvrdzuje prijatie reklamácie do elektronickej schránky, okrem iného v ňom spomína aj čas kedy bola doručená a to z dôvodu aby bolo jasné, že v danom čase ju nemohol zaevidovať a ani sa oboznámiť s jej obsahom. Vo vyjadrení k reklamáci sa preto v úvode uvádza dátum zaevidovania. Pokiaľ by reklamácia prišla v čase pracovnej doby správcu bola by zaevidovaná už v ten deň. Z povahy podnetu sa preto správca domnieva, že zo strany spotrebiteľa ide o zámerné zasielanie reklamáci v určenom dni a čase aby mal opäť zámienku na podanie bezdôvodného podnetu. Ďalej sa účastník konania vyjadril aj k reklamáci, ktorú správca prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R02/2023 a uviedol, že spôsob vybavenia tejto reklamácie bol spôsob vybavenia rovnaký ako pri reklamácií zaevidovanej pod por. číslom R29/2022 na čo sa v texte stanoviska aj odvoláva (správny orgán dodáva, že vo vyjadrení účastník konania nesprávne uviedol por. číslo R29/2023, nakoľko sa jedná o reklamáciu zaevidovanú pod por. číslom R29/2022). Ďalej uviedol, že má za to, že spotrebiteľovi je teda jasné akým spôsobom bude jeho reklamácia vybavená. O spôsobe vybavenia bol okrem iného spotrebiteľ informovaný už aj samotným úkonom – vrátením neoprávnene účtovaných poplatkov v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri oboch reklamáciách si spotrebiteľ sám určil akým spôsobom chce, by mu bola reklamácia vybavená, a pokiaľ je to požadovaným spôsobom možné, tak správca reklamáciu v rozsahu uplatnenej reklamácie uzná, t.j. vybaví ju tak, ako ju spotrebiteľ požadoval. Zo strany spotrebiteľa ide opätovne o akési zámerné doťahovanie a „slovičkárenie“, príp. o stratu prehľadu v jeho vlastných reklamáciách, alternatívnych riešení spotrebiteľských sporov, podaní na SOI z dôvodu ich veľkého počtu. Následne uviedol, že na počet reklamácií a podnetov od spotrebiteľa považuje určenie spôsobu vybavenia reklamácie v 21. deň za časovo primerané, aj keď

nejde o technicky alebo inak zložitú vec. Vzhľadom na personálne kapacity a zložitosť činnosti správcu nie je možné vždy určiť spôsob vybavenia reklamácie do 3 dní, pri účtovných operáciách treba dohľadať doklady (faktúry vystavené bytovým domom voči správcovi, ktorými bol poplatok správcovi vyfakturovaný a následne z účtu správcu zaslaný na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov) a dátum ich úhrady. Zákonná 30-dňová lehota na vybavenie reklamácie bola dodržaná.

K čomu správny orgán uvádza, že účastník konania preukázateľne postupoval v rozpore s ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko spotrebiteľskú reklamáciu uplatnenú dňa 04.11.2022 zaevidovanú v evidencii spotrebiteľských reklamácii pod por. číslom R29/2022, resp. jej časť a uplatnenú dňa 06.01.2023 zaevidovanú v evidencii spotrebiteľských reklamácii pod por. číslom R02/2023 preukázateľne nevybavil v zákonom stanovenej 30dňovej lehote žiadnym zo zákonných spôsobov uvedených v § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa. Podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa vybavením reklamácie je ukončenie reklamačného konania odovzdaním opraveného výrobku, výmenou výrobku, vrátením kúpnej ceny výrobku, vyplatením primeranej zľavy z ceny výrobku, písomná výzva na prevzatie plnenia alebo jej odôvodnené zamietnutie. Pri reklamácii uplatnenej dňa 04.11.2022 informoval účastník konania spotrebiteľa listom zo dňa 05.12.2022 označeným ako *Vec: Reklamácia č. R29/2022 - odpoveď*, že časť reklamácie uznáva a pri reklamácii uplatnenej dňa 06.01.2023 taktiež informoval účastník konania spotrebiteľa listom zo dňa 03.02.2023 označeným ako *Vec: Reklamácia č. R02/2023 - odpoveď*, že reklamáciu uznáva. Uznatie reklamácie nie je jedným zo zákonných spôsobov vybavenia reklamácie. K zákonnému spôsobu vybavenia reklamácie došlo až vrátením uznaných platieb na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účastník konania nemôže považovať za vybavenie reklamácie informovanie spotrebiteľa, že reklamácia bola uznaná a bude vybavená. Podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa samotné vybavenie reklamácie nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Účastník konania bol povinný dodržať zákonom o ochrane spotrebiteľa požadovaný postup pri vybavovaní reklamácií. Teda mal povinnosť vybaviť predmetné reklamácie v lehote, ktorá nesmela byť dlhšia ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa. Slovenská obchodná inšpekcia ako orgán kontroly vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa posudzuje formálny postup reklamačného konania a neposudzuje subjektívnu stránku reklamácie, t. j. či reklamácia bola alebo nebola opodstatnená. Rovnako nezasahuje do rozhodnutia predávajúceho – poskytovateľa služieb o vybavení reklamácie. Z pokladov k rozhodnutiu jednoznačne vyplýva, že účastník konania predmetné reklamácie nevybavil niektorým zo spôsobov uvedených v ustanovení § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa v lehote, ktorá nesmela byť dlhšia ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.

Pri výkone kontroly bolo ďalej zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32 porušil povinnosť uvedenú v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa,

a) v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, keď neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, nakoľko v čl. IV. bod. 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.“, ktorú správca nesplnil, keď podľa zápisnice zo schôdze konanej dňa 18.11.2022 bol na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci programu schôdze bod Ad 8) prerokovaný bankový účet domu, na základe čoho bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená otázka č. 8 v znení: „*Súhlasíte s poverením správcu zrušiť službu zasielania papierových*

výpisov z účtu domu vedeného v Tatra banka a.s. a nahradiť ju zasielaním elektronických výpisov z účtu najneskôr do 30.11.2022 ?“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 24 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi, Rozhodnutie č. 5 v znení: „*Vlastníci odsúhlasili poverenie správcu zrušiť službu zasielania papierových výpisov z účtu domu vedeného v Tatra banka a.s. a nahradiť ju zasielaním elektronických výpisov z účtu najneskôr do 30.11.2022.*“, ktoré správca splnil až dňa 13.02.2023, kedy podal žiadosť o zrušenie zasielania papierových výpisov z účtu;

b) keď v čl. VII. bod 7. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb nad 170 € ...“, ktorú správca nesplnil, keď neprizval zástupcu vlastníkov k preberaniu prác týkajúcich sa objektu „KASTOR B, Rosinská 8542/32 A,B,C“, na ktoré bola vystavená faktúra č. 20220362 zo dňa 29.04.2022 na sumu vo výške 252,- €, a to konkrétne prác - odbornej prehliadky a skúšky pasívneho bleskozvodu.

V priebehu kontroly sa účastník konania v rámci svojho vyjadrenia zo dňa 21.08.2023 doručeného správnomu orgánu osobne dňa 22.08.2023 vyjadril aj k podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-180/2023 a P-185/2023. K podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-180/2023 účastník konania uviedol, že Rozhodnutím č. 5, ktoré bolo prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa správca okamžite zaoberal. Termín podania žiadosti o zrušenie zasielania papierových výpisov z účtu bytového domu vedeného v Tatra banka, a.s. do dňa 30.11.2022, ktorý zástupca vlastníkov (spotrebiteľ) považuje za dostatočný, z pohľadu správcu dostatočný nebol, a to z nižšie uvedených dôvodov:

- podanie žiadosti o zrušenie zasielania papierových výpisov z bankového účtu bytového domu muselo byť vykonané konateľom osobne,
- konateľ spoločnosti z titulu svojej funkcie a povinnosti osobného riadenia viacerých obchodných spoločností je mimoriadne pracovne vyťažený
- obdobie konca roka, vianočné sviatky a začiatok roka je pre každý podnikateľský subjekt, zaoberajúci sa poskytovaním služieb, je časovo, administratívne a personálne najnáročnejší. Ďalej účastník konania uviedol, že pisateľ podania si je dobre vedomý týchto skutočností a mimoriadne krátky termín podania žiadosti navrhol na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zámerne s cieľom získať ďalšiu zámienku na podanie podnetu u SOI. Účastník konania považoval za dôležité zdôrazniť skutočnosť, že za obdobie 11/2022, 12/2022, 1/2023 a 02/2023 správca vrátil z vlastných finančných prostriedkov na účet bytového domu účtované poplatky za zasielanie výpisu poštou v hodnote 4 x 2,75 Eur celkom 11,- Eur. Na základe uvedených skutočností považuje účastník konania za preukázateľne, že v danej veci nijak nepochybil a pisateľovi podania nevznikla žiadna ujma. V tomto smere poukázal na faktúru č. 202212004 a č. 202305008.

Správny orgán v súvislosti s vyššie uvedeným uvádza, že účastník konania nepopiera zistený nedostatok len vysvetľuje dôvody vzniku nedostatku, k čomu správny orgán uvádza, že vysvetlenie príčin vzniku nedostatku nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za zistené porušenie zákona, nakoľko účastník konania je nositeľom absolútnej objektívnej zodpovednosti, zodpovedá bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. K tvrdeniam účastníka konania o vrátení poplatkov za zasielanie výpisu poštou z vlastných finančných prostriedkov, správny orgán uvádza, že toto konanie hodnotí pozitívne, avšak správca týmto odstránil následok svojho konania, že nezrušil službu zasielania papierových výpisov z účtu a nenahradiť ju zasielaním elektronických výpisov z účtu v lehote stanovenej vlastními bytov a nebytových priestorov, čo však účastníka konania nezbavuje zodpovednosti za zistené porušenie zákona.

K podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-185/2023 účastník konania poukázal na § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého 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,^{5a)} ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu. Ďalej je správca konajúci v zastúpení vlastníkov bytového domu všetky odborné prehliadky povinný zabezpečovať aj v zmysle ďalších predpisov, a to napr. zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších právnych predpisov a takisto v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Následne uviedol, že okrem toho informácia o vykonaní tzv. revízií, čiže povinných, pravidelných odborných prehliadkach skúškach je uvádzaná pravidelne v ročnom pláne opráv, ktorý je zverejňovaný na nástenkách bytového domu. Pred vykonaním každej odbornej prehliadky a skúšky bol o tom zástupca vlastníkov informovaný prostredníctvom elektronickej pošty, prípadne telefonicky čo dokazuje aj priložená e-mailová komunikácia. Takže na základe hore uvedeného, správca nie je povinný zverejňovať cenové ponuky na vykonávanie odborných prehliadok a skúšok technických zariadení (tz. preventívnych protipožiarňach prehliadok, kontrol požiarňach zariadení alebo elektroinštalácie spoločných priestorov, či bleskozvodov), tak ako to tvrdí zástupca vlastníkov vo svojom podnete a ani ho nie je povinný prizvať k výberu dodávateľa servisnoodborných prác vyhradených technických zariadení ani k preberaniu prác, keďže zodpovednosť za riadne a pravidelné vykonanie povinných odborných prehliadok a skúšok nesie správca v rámci správy bytového domu. V tomto smere poukázal účastník konania na e-mailovú komunikáciu a fotografie vyvesenia ročného plánu opráv.

K čomu správny orgán uvádza, že nevinní účastníka konania za to, že sa v prípade prác týkajúcich sa objektu „KASTOR B, Rosinská 8542/32 A,B,C“, na ktoré bola vystavená faktúra č. 20220362 zo dňa 29.04.2022 na sumu vo výške 252,- €, a to konkrétne prác - odbornej prehliadky a skúšky pasívneho bleskozvodu neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa alebo nezverejňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle žiaden postup pri obstarávaní týchto prác, vrátane cenových ponúk ohľadom výberu dodávateľa, pretože tak ako uviedol účastník konania išlo o zabezpečenie odbornej prehliadky a skúšky technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu a jedná sa teda o zákonnú výnimku, kedy správca nie je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. Avšak správny orgán vinní účastníka konania za to, že správca porušil povinnosť uvedenú v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, keď v čl. VII. bod 7. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb nad 170 € ...“, ktorú správca nesplnil, keď neprizval zástupcu vlastníkov k preberaniu vyššie uvedených prác. Účastník konania správny orgán predložil e-mailovú komunikáciu, ktorá sa však netýka odbornej prehliadky a skúšky pasívneho bleskozvodu, ktorá by preukazovala, splnenie vyššie uvedenej povinnosti, ktorá bola dojednaná v zmluve o výkone správy medzi správcou a vlastními bytov a nebytových priestorov.

Dňa 04.01.2024 bol správny orgán doručený e-mail, v ktorom osoba s funkčným zaradením právny zástupca spoločnosti (bez predloženia plnej moci na zastupovanie účastníka konania) uviedla, že na základe oboznámenia sa s obsahom inšpekčného záznamu týkajúceho sa podnetov evidovaných pod č. P-149/2023, P-180/2023 a P-185/2023 a oboznámením sa s opatreniami z neho vyplývajúcimi, podávajú správny orgán ako zodpovedný subjekt správu, a to že:

a) k opatreniu č. 1:

- zabezpečiť poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie,

- hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, správca odstránil zistené nedostatky a ich príčiny ešte počas správy uvedeného bytového domu. Ihneď a natrvalo. A to tak, že na základe zistenia už neúčtoval poplatky mimo poplatku za výkon správy, informoval zástupcu vlastníkov o čase vykonania odborných prehliadok (čím mu vytvoril priestor na účasť zástupcu vlastníkov pri prehliadke), riadil sa podmienkami uvedenými v zmluve o výkone správy pokiaľ neboli nad rámec zákonom stanovených podmienok.

b) k opatreniu č. 2:

- vybavovať reklamácie v 30dňovej lehote, správca odstránil zistené nedostatky a príčiny ihneď a natrvalo.

K čomu správny orgán uvádza, že prijatie nápravných opatrení a odstránenie zistených nedostatkov hodnotí pozitívne, avšak odstránenie nedostatkov je povinnosťou účastníka konania, ktorá mu vyplýva z ustanovenia § 7 ods. 3 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, v zmysle ktorého je kontrolovaná osoba povinná v určenej lehote odstrániť zistené nedostatky, ich príčiny alebo vykonať okamžite nevyhnutné opatrenia na ich odstránenie a podať o nich a o ich výsledkoch v určenej lehote správu inšpektorátu. Odstránenie zistených nedostatkov je teda povinnosťou kontrolovaného subjektu a nemá žiadny vplyv na zodpovednosť účastníka konania za zistené porušenie zákona, nakoľko rozhodujúci je z hľadiska porušenia zákonom stanovenej povinnosti stav zistený v čase kontrol.

4. Dňa 19.01.2024 vykonali inšpektori SOI s účastníkom konania na Inšpektoráte SOI, bez osobnej účasti konateľ a spoločnosti (so spísaním Inšpekčného záznamu zo dňa 19.01.2024 doručeným do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 25.01.2024 na základe elektronickej doručenký), kontrolu na diaľku. Kontrola bola vykonaná na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.07.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, s následným osobným doručením dokladov a vyjadrenia zo strany účastníka konania správneho orgánu dňa 22.08.2023. Kontrola bola vykonaná za účelom preverenia dodržiavania povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a prešetrenia podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-200/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v Inšpekčnom zázname zo dňa: 19.01.2024.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32, Žilina, porušil povinnosť uvedenú v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa :

a) v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, keď neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, nakoľko v čl. IV. bod. 1. Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.03.2013 sa správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli na tejto povinnosti: „Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.“, ktorú správca nesplnil, keď podľa zápisnice zo schôdze konanej dňa 18.11.2022 bolo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci programu schôdze bod Ad 7) prerokované upratovanie spoločných priestorov, na základe čoho bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená:

- otázka č. 4 v znení: *„Súhlasíte s výberom spoločnosti C4U BLOCKS s.r.o. ako dodávateľa upratovania spoločných priestorov s rozsahom prác podľa alternatívnej cenovej ponuky doručenej zástupcovi vlastníkov dňa 16.11.2022 a s frekvenciou upratovania 1x týždenne v mesiacoch apríl-*

september za cenu 3,00 Eur/byt/mesiac a 2x týždenne v mesiacoch október-marec za cenu 4,50 EUR/byt/mesiac pre všetky 3 vchody?“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 26 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi Rozhodnutie č. 1 v znení: „*Vlastníci odsúhlasili spoločnosť C4U BLOCKS s.r.o. ako dodávateľa upratovania spoločných priestorov s rozsahom prác podľa alternatívnej cenovej ponuky doručenej zástupcovi vlastníkov dňa 16.11.2022 a s frekvenciou upratovania 1x týždenne v mesiacoch apríl-september za cenu 3,00 Eur/byt/mesiac a 2x týždenne v mesiacoch október-marec za cenu 4,50 EUR/byt/mesiac pre všetky 3 vchody*“;

- otázka č. 5 v znení: „*Súhlasíte s tým, aby mal správca povinnosť obstaráť službu upratovania spoločných priestorov v súlade s rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa upratovania spoločných priestorov najneskôr do 30.11.2022 so začiatkom poskytovania služby najneskôr od 1.12.2022* ?“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 26 hlasov, proti: 0 hlasov, zdržalo sa: 0 hlasov) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli prítomní na schôdzi Rozhodnutie č. 2 v znení: „*Vlastníci odsúhlasili poverenie správcu obstaráť služby upratovania v súlade s rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa najneskôr do 30.11.2022 so začiatkom poskytovania služby najneskôr 1.12.2022*“; ktoré správca neakceptoval a odmietol zabezpečiť.

Správca neakceptoval a odmietol zabezpečiť Rozhodnutie č. 1 a č. 2 zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.11.2022 z dôvodov, ktoré uviedol vo svojom stanovisku k rozhodnutiu vlastníkov zo dňa 30.11.2022. Správca k Rozhodnutiu č. 1 v stanovisku uviedol, že toto rozhodnutie je neplatné z dôvodu, že nebolo prijaté nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, teda nebolo prijaté v zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. K Rozhodnutiu č. 2 v stanovisku ďalej uviedol, že toto rozhodnutie je nerealizovateľné z dôvodu neplatnosti Rozhodnutia č. 1.

V priebehu kontroly sa účastník konania v rámci svojho vyjadrenia zo dňa 21.08.2023 doručeného správnomu orgánu osobne dňa 22.08.2023 vyjadril aj k podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-200/2023, pričom uviedol, že v zmysle Rozhodnutia Krajského súdu v Prešove zo dňa 24.06.2021 vedeného pod sp. zn. 2S/46/2019 je správca oprávnený a povinný ako odborne spôsobilá osoba neriadiť sa rozhodnutiami vlastníkov, ktoré sú v rozpore so zákonom alebo zmluvou o výkone správy alebo ktoré odporujú účelu zákona či tento účel obchádzajú. Na základe uvedeného bolo zástupcovi vlastníkov doručené stanovisko k rozhodnutiu vlastníkov zo dňa 30.11.2022, ktorým okrem iného bolo rozporované aj Rozhodnutie č. 1, ktoré nebolo prijaté v zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tvrdenia spotrebiteľa, že „*Správca ani raz nekonštatoval rozpor prijatého rozhodnutia č. 1 a rozhodnutia č. 2 so zákonom alebo zmluvou o výkone správy, ktorý by ho oprávňoval sa takýmto rozhodnutím neriadiť*.“, si v plnom rozsahu protirečí vzhľadom na vyššie napísané skutočnosti považuje správca za preukázateľne, že v danej veci nijak nepochybil, konal ako odborne spôsobilá osoba a to konkrétne, že sa neriadil rozhodnutím vlastníkov, ktoré nebolo prijaté v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V tomto smere účastník konania poukázal na dôkaz, a to stanovisko k rozhodnutiu vlastníkov zo dňa 30.11.2022.

K čomu správny orgán uvádza, že Rozhodnutie č. 1 bolo prijaté v súlade s § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého 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,^{5a)} ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu a bolo prijaté aj v súlade s § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania. Tvrdenia účastníkov konania o tom, že Rozhodnutie č. 1 nebolo prijaté v zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia, neobstojí. V danom prípade nie je možné stotožňovať hlasovanie o výbere dodávateľa s hlasovaním o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia. V súvislosti s uvedeným správny orgán poukazuje na štát *Veľkého komentáru k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od autorov Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Bratislava: C. H. Beck, 2023*, v súvislosti s § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s ktorou sa správny orgán v plnej miere stotožňuje, podľa ktorej: „*Novelou BytZ č. 283/2018 Z. z. však došlo k zjednoteniu a prehľadneniu tzv. dôležitých otázok vrátane hlasovacích kvór do ust. § 14b BytZ. V rámci toho však zákonodarcom do ust. § 14b ods. 1 až 3 nebolo zahrnuté rozhodovanie vlastníkov o výbere dodávateľa na tovarov a služieb, ktoré správca obstaráva pri správe domu, ktoré sa spomína práve v ust. § 8b ods. 2 BytZ v súvislosti s povinnosťou správcu riadiť sa týmto rozhodnutím. Zo systematickej i logickej konštrukcie ust. § 14b BytZ teda možno vyvodit', že výber dodávateľa bude podliehať rozhodnutiu tzv. jednoduchej väčšiny hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov alebo hlasujúcich v písomnom hlasovaní podľa ust. § 14b ods. 4 BytZ.*“

Dňa 26.01.2024 bol správny orgán doručení e-mail, v ktorom osoba s funkčným zaradením právny zástupca spoločnosti (bez predloženia plnej moci na zastupovanie účastníka konania) uviedla, k vyššie uvedeným nedostatkom, ktoré sú predmetom tohto rozhodnutia, že na základe oboznámenia sa s obsahom inšpekčného záznamu týkajúceho sa podnetu evidovaného pod č. P-200/2023 a oboznámením sa s opatreniami z neho vyplývajúcimi, podávajú správny orgán ako zodpovedný subjekt správu k opatreniu č. 2, ktoré je uvedené na strane 7. Inšpekčného záznamu zo dňa 19.01.2024, ktoré následne uvedená osoba cituje a dodávajú, že ich spoločnosť už nespravuje uvedený bytový dom a v čase správy ich spoločnosťou bolo upratovanie spoločných priestorov zabezpečené na základe objednávky zástupcu vlastníkov. Následne uviedla, že, zistené nedostatky správca odstránil v termíne, tak ako je uvedený v inšpekčnom zázname.

Správny orgán svoje stanovisko k odstráneniu zistených nedostatkov uviedol už vyššie v tomto rozhodnutí.

K tvrdeniu o tom, že správca už nespravuje bytový dom, správny orgán uvádza, že účastník konania aj napriek tomu, že už nevykonáva správu predmetného bytového domu zodpovedá za porušenie povinností, ktorých sa v čase výkonu správy domu ako správca dopustil. Ďalej správny orgán k tvrdeniam o tom, že upratovanie spoločných priestorov bolo zabezpečené na základe objednávky zástupcu vlastníkov, správny orgán uvádza, že správca bol povinný splniť prijaté Rozhodnutie č. 1 a č. 2, ktoré bolo prijaté v súlade so zmluvou a zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nakoľko správca odmietol toto rozhodnutie akceptovať bolo upratovanie podľa tvrdenia účastníka konania zabezpečené na základe objednávky zástupcu vlastníkov ako následok toho, že účastník konania nepostupoval v zmysle prijatých rozhodnutí.

5. Dňa 13.03.2024 vykonali inšpektori SOI s účastníkom konania na Inšpektoráte SOI, bez osobnej účasti konateľa spoločnosti (so spísaním Inšpekčného záznamu zo dňa 13.03.2024 doručeným do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 14.03.2024 na základe elektronickej doručenký), kontrolu na diaľku. Kontrola bola vykonaná na základe *Výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.07.2023*, doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 21.07.2023, s následným osobným doručením dokladov a vyjadrenia zo strany účastníka konania správny orgán dňa 22.08.2023, ďalej na základe *Opätovnej výzvy na doručenie dokladov a na podanie vysvetlení zo dňa 12.12.2023*, doručenej do elektronickej

schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 13.12.2023, s následným doručením vyjadrenia a dokladov zo strany účastníka konania správnemu orgánu prostredníctvom e-mailu dňa 14.12.2023. Kontrola bola vykonaná za účelom preverenia dodržiavania povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a prešetrovania podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-204/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v Inšpekčnom zázname zo dňa: 13.03.2024.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu Blok B, Rosinská ulica 8542/32 porušil povinnosť uvedenú v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov, keď neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď správca nevykonával správu domu v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, keď podľa zápisnice zo dňa 01.12.2021 označenej ako *Zápisnica zo zisťovania výsledkov písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP, v bytovom dome na ul. Rosinská 8542 v Žiline ukončeného dňa 29.11.2021* bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov položená otázka č. 2 v znení: „.... a súhlasíte so zriadením služby mobilný internet Go 1 € prostredníctvom telemetrickej SIM karty v cene Eur 1,-- / mesiac s aktivovanou doplnkovou službou preplatených 200MB dát mesačne v cene Eur 1,--/ mesiac poskytovanej spol. Orange Slovensko a.s, Bratislava, IČO: 35697270 za účelom zabezpečenia internetového pripojenia LoRa gateway s tým, že množstvo predplatených dát sa v prípade potreby navýši po písomnom schválení navýšenia zástupcom vlastníkov ...“, v zmysle ktorej bolo vlastními bytov a nebytových priestorov (podľa výsledkov hlasovania: za: 59 hlasov, proti: 2 hlasy) prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov Rozhodnutie č. 2 v znení: „.... a odsúhlasili zriadenie služby mobilný internet Go 1 € prostredníctvom telemetrickej SIM karty v cene Eur 1,-- / mesiac s aktivovanou doplnkovou službou preplatených 200MB dát mesačne v cene Eur 1,--/ mesiac poskytovanej spol. Orange Slovensko a.s, Bratislava, IČO: 35697270 za účelom zabezpečenia internetového pripojenia LoRa gateway s tým, že množstvo predplatených dát sa v prípade potreby navýši po písomnom schválení navýšenia zástupcom vlastníkov ...“, na základe ktorého správca uzatvoril so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava, IČO: 356 97 270 (ďalej len „spoločnosť Orange Slovensko, a.s.“), zmluvu o poskytovaní verejných služieb zo dňa 19.12.2021, pričom túto zmluvu neuzatvoril v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ale vo svojom mene.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania ako bývalý správca porušil povinnosť uvedenú v § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, keď nezabezpečil dodržanie povinnosti vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia, nakoľko spotrebiteľ podávateľ podnetu prostredníctvom e-mailu dňa 25.06.2022 uplatnil reklamáciu na vadu služby výkonu správy v bytovom dome („neposkytnutie služby obstarania služby mobilného internetu GO 1 € riadne“), nakoľko správca neuzatvoril zmluvu o poskytovaní verejných služieb zo dňa 19.12.2021 v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ale vo svojom mene na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Správca predmetnú reklamáciu prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 22/2022 dňa 27.06.2022 a rozhodol o jej uznaní o čom správca informoval spotrebiteľa listom zo dňa 11.07.2022 označeným ako *Oznámenie o ukončení reklamácie číslo: R22/2022 a Reklamácia č. R22/2022 - odpoveď*, ktoré správca zaslal spotrebiteľovi prostredníctvom doporučenej listovej zásielky dňa 11.07.2022 (uznanie reklamácie však nie je jedným zo zákonných spôsobov vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa). Správca tak v lehote 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie nevybavil reklamáciu jedným zo zákonných spôsobov vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa, keď v tejto lehote neuzatvoril v mene vlastníkov zmluvu

o poskytovaní verejných služieb so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s., a poplatok vo výške 1,- € vrátil na účet bytového domu až dňa 02.08.2022.

V priebehu kontroly sa účastník konania v rámci svojho vyjadrenia zo dňa 21.08.2023 doručeného správnomu orgánu osobne dňa 22.08.2023 vyjadril aj k podnetu spotrebiteľa evidovaného pod č. P-204/2023, pričom uviedol, že uvedená problematika bola riešená v podnete spotrebiteľa evidovaného pod č. P-585/2022 a zotrváva na svojom vyjadrení k nemu uvedenom, a to, že má za to, že vybavenie reklamácie vo veci zmluvy so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. bolo z jeho strany v zákonom stanovenej lehote, o čom svedčia aj predložené doklady, ktoré boli Inšpektorátu SOI doručené pri podnete spotrebiteľa evidovaného pod č. P-585/2022. Ďalej vo veci nepredloženia zmluvy so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. uviedol, že:

- uzatvorenie takéhoto zmluvného vzťahu nie je závislé len od správcu ale aj od druhej zmluvnej strany, ktorou je spoločnosť Orange Slovensko, a.s.,

- zástupcom spoločnosti Orange Slovensko, a.s. bolo správcovi vysvetlené, že uzatvorenie zmluvného vzťahu bytovým domom v zastúpení správcu a spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. nie je možné, a to z dôvodu, že bytový dom ako taký nedisponuje IČO-m. Správca bude aj naďalej vystupovať ako zmluvná strana, tak ako to je pri iných bytových domoch- špecifikácia bytového domu spočíva v pridelení SIM karty s telefónnym číslom. Ide o štandardný postup a spôsob uzatvorenia Zmlúv o poskytovaní služby s telefónnym operátorom. Správca po aktívnom riešení požiadavky vlastníkov a po zistení horeuvedených skutočností priamo od zástupcu spoločnosti Orange Slovensko, a.s. zistil, že postup aký zvolil na začiatku pri uzatváraní takéhoto zmluvného vzťahu je štandardný a nie je v rozpore so zákonom alebo zmluvou o výkone správy. Následne uviedol, že so spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. uzavrel zmluvu o poskytovaní verejných služieb zo dňa 19.12.2021, v ktorej je bytový dom špecifikovaný len jemu prideleným telefónnym číslom. Zástupcovi vlastníkov nemohla byť preto poskytnutá nová zmluva v znení ako žiadal, z dôvodu, že uzatvorenie zmluvného vzťahu medzi bytovým domom, teda vlastními, ktorí nedisponujú IČO-m a spoločnosťou Orange Slovensko, a.s. nie je možný. Na záver uviedol, že o uvedenom bol zástupca vlastníkov, ktorý je zároveň pisateľom podania, informovaný osobne v sídle ich spoločnosti. Rovnako bol informovaný, že sa pokúša (a nie, že má) získať aj písomné stanovisko od spoločnosti Orange Slovensko, a.s., ktoré mu následne doručí. V závere uviedol, že zástupcovi vlastníkov vždy doručil stanoviská od rôznych spoločností, od ktorých spotrebiteľ požadoval nejaké vyjadrenie, prípadne, s ktorým jednal.

K tvrdeniam účastníka konania o vybavení predmetnej reklamácie v zákonom stanovenej lehote, správny orgán uvádza, že účastník konania aj pri tejto reklamácií preukázateľne postupoval v rozpore s ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko spotrebiteľskú reklamáciu uplatnenú dňa 25.06.2022 zaevidovanú v evidencii spotrebiteľských reklamácií pod por. číslom R22/2022 preukázateľne nevybavil v zákonom stanovenej 30dňovej lehote žiadnym zo zákonných spôsobov uvedených v § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa. Podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa vybavením reklamácie je ukončenie reklamačného konania odovzdaním opraveného výrobku, výmenou výrobku, vrátením kúpnej ceny výrobku, vyplatením primeranej zľavy z ceny výrobku, písomná výzva na prevzatie plnenia alebo jej odôvodnené zamietnutie. Účastník konania zaslal dňa 11.07.2022 spotrebiteľovi doklady zo dňa 11.07.2022 označené ako *Oznámenie o ukončení reklamácie číslo: R22/2022 a Reklamácia č. R22/2022 – odpoveď*, prostredníctvom ktorých účastník konania informoval spotrebiteľa, že reklamáciu uznáva, avšak ako už správny orgán uviedol vo svojom stanovisku k zisteným nedostatkom popísaným vyššie v bode 3 tohto odôvodnenia týkajúcich sa nevybavenia reklamácií uplatnených spotrebiteľom dňa 04.11.2022 a 06.01.2023 v zákonom stanovenej lehote, uznanie reklamácie nie je jedným zo zákonných spôsobov vybavenia reklamácie. Účastník konania nemôže považovať za vybavenie reklamácie informovanie spotrebiteľa, že reklamácia bola uznaná a bude vybavená. Účastník

konania mal povinnosť vybaviť predmetnú reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa.

K tvrdeniam účastníka konania o nemožnosti uzatvorenia zmluvy o poskytovaní verejných služieb zo spoločnosťou Orange Slovensko, a.s., správny orgán uvádza, že účastník konania tieto svoje tvrdenia žiadnym spôsobom nepreukázal, pričom správny orgán tieto tvrdenia považuje za účelové v snahe vyhnúť sa zodpovednosti za zistené porušenie zákona. Správny orgán *Opätovnou výzvou na doručenie dokladov a na podanie vysvetlení zo dňa 12.12.2023* požadoval doručiť aj písomne vyjadrenie spoločnosti Orange Slovensko, a.s., že uzatvorenie zmluvy o poskytovaní verejných služieb v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je možné. Zo strany účastníka konania nebolo takéto vyjadrenie správny orgán doručené a správny orgán neboli doručené ani žiadne iné doklady, ktoré by preukazovali, že uzatvorenie zmluvy o poskytovaní verejných služieb v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je možné, resp. nebolo možné. Zároveň správny orgán považuje tieto tvrdenia za účelové v snahe vyhnúť sa zodpovednosti za zistené porušenie zákona taktiež z dôvodu, že v súvislosti s vyššie definovanou reklamáciou spotrebiteľa uplatnenou dňa 27.06.2022, ktorú účastník konania prijal a zaevidoval v evidencii o reklamáciách pod por. číslom R 22/2022, účastník konania v doklade zo dňa 11.07.2022 označenom ako *Reklamácia č. R22/2022 – odpoveď* ako dôvod uzatvorenia zmluvy v jeho mene uviedol „*Služby mobilný internet GO 1 € sme obstarali formou dodatku k existujúcej zmluve medzi našou spoločnosťou a Orange z dôvodu, že ako „verný zákazník“ máme dohodnuté výhodnejšie fakturačné podmienky. Preto naša spoločnosť využila výhodnejšiu ponuku a uzavrela zmluvu vo svojom mene na účet vlastníkov. Uznávame, že tento postup nie je štandardným, avšak v danom čase bol finančne najvýhodnejším, preto sme ho ako správca obstarali.*“. Účastník konania, tak uvádza dva rôzne protichodné dôvody neuzatvorenia zmluvy o poskytovaní verejných služieb v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ďalej správny orgán poukazuje aj na *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár;* Strapáč. P., Ďurana. M., Sničák, T., Takáč. J. a spol., Bratislava: Wolter Kluwer SR s.r.o., 2018,, podľa ktorého: „*Na rozdiel od právnej úpravy účinnnej do 1. júla 2007, keď správca vystupoval vo svojom mene, aj keď zastupoval záujmy vlastníkov, po novele 2007 už správca môže konať len v mene vlastníkov, čo znamená, že aj zmluvy, ktoré uzatvára (napr. zmluvy o dielo), neuzatvára vo svojom mene, ale v mene vlastníkov. Správca pri uzatváraní zmlúv nevystupuje ako účastník týchto zmlúv (ako zmluvná strana), pretože plnenia zo zmlúv nie sú poskytované správcovi, teda nie sú realizované v jeho prospech, ale sú realizované v prospech jednotlivých vlastníkov bytov či nebytových priestorov.*“ V danom prípade však účastník konania uzatvoril zmluvu o poskytovaní verejných služieb vo svojom mene a nie v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Dňa 14.03.2024 bol správny orgán doručený e-mail, v ktorom osoba s funkčným zaradením právny zástupca spoločnosti (bez predloženia plnej moci na zastupovanie účastníka konania) uviedla, že na základe oboznámenia sa s obsahom inšpekčného záznamu týkajúceho sa podnetu evidovaného pod č. P-204/2023 a oboznámením sa s opatreniami z neho vyplývajúcimi, podávajú správny orgán ako zodpovedný subjekt správu a to, že: k opatreniam:

- zabezpečiť, aby vybavenie reklamácie netrvalo dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa
- zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, keď v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (uzatvárať zmluvy v mene a na účet vlastníkov), správca uvádza, že zistené nedostatky odstránil v termíne, tak ako je uvedený v inšpekčnom zázname a do budúcnosti sa taktiež správca riadi opatreniami vyplývajúcimi z inšpekčného záznamu.

K čomu správny orgán uvádza, že svoje stanovisko k odstráneniu zistených nedostatkov uviedol už vyššie v tomto rozhodnutí.

Za zistené nedostatky, a tým aj preukázané porušenie zákona citovaného vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania, nakoľko v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúci (resp. poskytovateľ služieb), ktorý spotrebiteľovi poskytuje služby, a teda zodpovedá za zistené porušenie zákona – MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.

V zmysle § 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona spotrebiteľom rozumie fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zamestnania alebo povolania.

V zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona predávajúcim 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.

V zmysle § 2 písm. i) zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona službou 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; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov, vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijnej komôr.

V zmysle § 2 písm. l) zákona o ochrane spotrebiteľa reklamáciou je uplatnenie zodpovednosti za vady výrobku alebo služby.

V zmysle § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa vybavením reklamácie je ukončenie reklamačného konania odovzdaním opraveného výrobku, výmenou výrobku, vrátením kúpnej ceny výrobku, vyplatením primeranej zľavy z ceny výrobku, písomná výzva na prevzatie plnenia lebo jej odôvodnené zamietnutie.

V zmysle § 2 písm. u) zákona o ochrane spotrebiteľa sa odbornou starostlivosťou rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Pod riadnym poskytnutím služieb sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami.

Podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa nesmie predávajúci ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.

Podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa ak spotrebiteľ uplatní reklamáciu, predávajúci alebo ním poverený zamestnanec alebo určená osoba je povinný poučiť spotrebiteľa o jeho právach podľa všeobecného predpisu; na základe rozhodnutia spotrebiteľa, ktoré z týchto práv spotrebiteľ uplatňuje, je povinný určiť spôsob vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) ihneď, v zložitých

prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložité technické zhodnotenie stavu výrobku alebo služby, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklamácia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Ak k prevzatíu predmetu reklamácie predávajúcim dôjde v neskorší deň, ako je deň uplatnenia reklamácie, tak lehoty na vybavenie reklamácie podľa tohto odseku začínajú plynúť odo dňa prevzatia predmetu reklamácie predávajúcim; najneskôr však od momentu, kedy predávajúci znemožní alebo zabráni prevzatie predmetu reklamácie. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie má spotrebiteľ právo od zmluvy odstúpiť alebo má právo na výmenu výrobku za nový výrobok.

V zmysle § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvorila 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.

V zmysle § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správa domu 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, príslušného 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. d) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný sa riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia,5a) ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

V zmysle § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

Na základe zisteného a preukázaného skutkového stavu bolo voči účastníkovi konania v zmysle § 18 ods. 2 zákona o správnom konaní Oznámením o začatí správneho konania č. P/0040/05/2024 zo dňa 28.06.2024 začaté správne konanie o uložení pokuty v zmysle ust. § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Oznámenie o začatí správneho konania bolo účastníkovi konania doručené do jeho elektronickej schránky dňa 01.07.2024.

Správny orgán opravuje zrejmú nesprávnosť v písomnom vyhotovení Oznámenia o začatí správneho konania zo dňa 28.06.2024, v ktorom bola nesprávne uvedená adresa bytového domu „*Rosinská ulica 8542/32A*“, keď správne mala byť uvedená adresa „*Rosinská ulica 8542/32*“, pričom predmetná oprava nemá vplyv na skutkové a právne zistenia. Správna adresa vyplýva zo zmluvy o výkone správy.

Zároveň správny orgán po prehodnotení skutkového a právneho stavu veci nevinní účastníka konania za porušenie zistení uvedených v bode 1) písmeno a) Oznámenia o začatí správneho konania.

Dňa 10.07.2024 zaslal správny orgán do elektronickej schránky účastníka konania oznámenie o predĺžení termínu na vydanie rozhodnutia na 60 dní v zmysle ustanovenia § 49 ods.2 zákona o správnom konaní, ktoré bolo účastníkovi konania riadne doručené dňa 12.07.2024.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona o správnom konaní mal účastník konania možnosť v stanovenej lehote podať vyjadrenie k zisteným nedostatkom. Dňa 04.07.2024 bol správnomu orgánu doručený e-mail, ktorého prílohu tvoril scan splnomocnenia s vlastnoručným podpisom konateľa účastníka konania. V texte e-mailu sa nachádzalo vyjadrenie splnomocnenej osoby, ktorá uviedla, že ako účastník konania zotrváva v plnom rozsahu a obsahom na vyjadreniach poskytnutých k podnetom, ktoré sú predmetom oznámenia. Ďalej uviedol, že už v čase vydania inšpekčných záznamov upustil od protiprávneho konania a prijal príslušné opatrenia na zabezpečenie stavu, ktorý je v súlade so zákonom a zmluvnými záväzkami, a to formou priameho poučenia jednotlivých zamestnancov spoločnosti. Predmetný e-mail resp. vyjadrenie, nespĺňalo náležitosti podania podľa § 19 ods. 1 zákona o správnom konaní, keď bolo urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci a nebolo doplnené v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice, do 3 pracovných dní. Správny orgán na doplnenie podania v zmysle uvedeného ustanovenia nevyzýval. Aj napriek tomu, že toto vyjadrenie nespĺňalo zákonom predpísané náležitosti správny orgán naň prihliada a uvádza, že k vyjadreniam účastníka konania, ktoré poskytol v priebehu kontroly zaujal správny orgán stanoviská uvedené vyššie v tomto rozhodnutí, pričom uvedené vyjadrenia žiadnym spôsobom nespochybnil zistený skutkový stav veci a jeho právne posúdenie. K tvrdeniam splnomocnenej osoby ohľadom upustenia o protiprávneho konania a prijatia príslušných opatrení vo forme poučenia jednotlivých zamestnancov, správny orgán opätovne uvádza, že prijatie nápravných opatrení a odstránenie

zistených nedostatkov hodnotí pozitívne, avšak odstránenie nedostatkov je povinnosťou účastníka konania, ktorá mu vyplýva z ustanovenia § 7 ods. 3 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, v zmysle ktorého je kontrolovaná osoba povinná v určenej lehote odstrániť zistené nedostatky, ich príčiny alebo vykonať okamžité nevyhnutné opatrenia na ich odstránenie a podať o nich a o ich výsledkoch v určenej lehote správu inšpektorátu. Odstránenie zistených nedostatkov je teda povinnosťou kontrolovaného subjektu a nemá žiadny vplyv na zodpovednosť účastníka konania za zistené porušenie zákona, nakoľko rozhodujúci je z hľadiska porušenia zákonom stanovenej povinnosti stav zistený v čase kontrol.

Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že povinnosťou predávajúceho (resp. poskytovateľa služby) je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci, resp. poskytovateľ služby zodpovedá za ich nedodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

Uvedené vyplýva aj z ustálenej súdnej praxe v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. *rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25. 01. 2017*. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

V zmysle uvedeného, správny orgán, pokiaľ zistí odchýlenie sa od kogentných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je tento povinný viesť správne konanie o uložení pokuty, pričom zohľadňuje už len jednotlivé náležitosti ukladania pokuty v zmysle cit. zákona.

Správny orgán sa podrobne a veľmi dôkladne zaoberal spotrebiteľskými podnetmi, predloženými dokladmi zo strany účastníka konania, skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname zo dňa 04.12.2023, 06.12.2023, 11.12.2023, 19.01.2024 a 13.03.2024 a uložil účastníkovi konania pokutu, ktorej výška vychádza z objektívnych zistení správneho orgánu, z rozsahu a významu zistených nedostatkov, z okolností prípadu, ako i z toho faktu, že spotrebiteľ sa musel obrátiť na správny orgán so žiadosťou o ochranu jeho práv a právom chránených záujmov.

Ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, je MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o, v zmysle ustanovení § 4 ods. 1 písm. h), § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 vyššie citovanej právnej úpravy povinná zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu a zároveň je povinná vybaviť reklamáciu najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný, alebo porušený, je stav zistený v čase kontrol.

Tým bol porušený § 4 ods. 1 písm. h), § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazné prostriedky podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) bolo objektívne preukázané.

Správny orgán je viazaný zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán je ďalej povinný dodržiavať zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 zákona o správnom konaní. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri určovaní výšky pokuty prihliadol správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností a zákazu, spôsob a následky porušenia povinností a zákazu, spočívajúce v porušení práv spotrebiteľov chránených zákonom.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinnosti a zákazu zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorých nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie (a to nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy; nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; porušil povinnosti dojednané v zmluve o výkone správy; nevykonával správu domu v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov), ukladal spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu (stanovením a účtovaním poplatkov, ktoré neboli schválené na schôdzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov, neboli dojednané ani ako záväzky v zmluve o výkone správy a právo pre správcu stanovovať a účtovať takéto poplatky vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevyplývajú ani zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) a nevybavil reklamácie najneskôr do 30 dní odo dňa ich uplatnenia jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa. Zámerom citovaných noriem bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov práva na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, pričom tento cieľ nebol zistenými nedostatkami naplnený. Následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajú v znížení rozsahu práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priznaných im zákonom, t. j. práva na informácie práva a na ochranu ich ekonomických záujmov. Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal. Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a rovnako zákazu ukladať spotrebiteľom povinnosti bez právneho dôvodu garantoval spotrebiteľom – vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky. Po zohľadnení konania a opomenutia zo strany účastníka konania, vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať za závažné porušenie zákona. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na skutočnosť, že

nesplnením si povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania z § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, bol spotrebiteľ ukrátený na jeho práve na riadne vybavenie reklamácie spôsobom ustanoveným zákonom v zákonom stanovenej 30dňovej lehote. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práva spotrebiteľa chráneného dotknutým zákonným ustanovením. Nespochybniteľná je najmä dôležitosť včasného vybavenia reklamácie niektorým zo zákonom stanovených spôsobov. Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určení výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté. Taktiež boli pri určení výšky pokuty zobrazené do úvahy všetky vyjadrenia účastníka konania.

Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (a zároveň predávajúcim, resp. poskytovateľom služieb), a vlastními bytov nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) poskytujúcemu službu správy bytov a nebytových priestorov, povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h), § 4 ods. 2 písm. a) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečovať poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, neukladať vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinností, ktoré nemajú povahu v zákone a vybavovať reklamácie najneskôr do 30 dní odo dňa ich uplatnenia jedným zo zákonných spôsobov podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) a správca, ktorý na základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom a zmluvou stanovených podmienok správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako slabšej strany spotrebiteľskej zmluvy. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti.

Účelom zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý je vyjadrený v § 3 ods. 1, je zabezpečenie pre každého spotrebiteľa – vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, právo na informácie a na ochranu jeho ekonomických záujmov, čomu zodpovedajú povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb). Preukázaním nedodržania zákona nebol tento účel v zákonom stanovenej miere dosiahnutý.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade s § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán ma za to, že pokuta uložená účastníkovi konania nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákonov, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania plní represívnu ako aj preventívnu funkciu. Aj uloženie pokuty v spodnej hranici zákonom stanovenej sadzby je podľa názoru správneho orgánu dostatočné na zabezpečenie tak preventívneho, ako aj primeraného represívneho účinku pokuty a zohľadňuje mieru spoločenskej nebezpečnosti vytýkaného porušenia zákona.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v tomto prípade náležite zistený a preukázaný a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa ukladá za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do výšky 66 400,00 €.

Keďže správny orgán napriek vyššie uvedenému uložil pokutu v minimálnej hranici zákonom stanovenej sadzby, 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.

Pri výške uloženej sankcie správny orgán vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon.

POUČENIE :

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní od doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Ústrednému inšpektorátu SOI v Bratislave. V prípade, že uložená pokuty nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.