



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 v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa**), § 20 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o ochrane spotrebiteľa**) a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (**d'alej len Správny poriadok**)

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

účastníkovi konania: **BYTTERM, a.s., sídlo: Saleziánska 4, 010 77 Žilina**

prevádzkareň: **kontrola bola vykonaná vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania a na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina**

dátum vykonania kontroly: **dňa 31.1.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 31.1.2020), 26.5.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 26.5.2020 zaslaného účastníkovi konania prostredníctvom listinnej zásielky s doručením dňa 28.5.2020) a 10.6.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 10.6.2020)**

IČO: 31 584 705

./.

1. pre porušenie povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa

• **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f/, § 8b ods. 2, § 14a ods. 1, § 14a ods. 2 a § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**), v zmysle ktorých je správca povinný pri správe domu zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, ďalej riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, ďalej zabezpečiť, aby oznámenie o písomnom hlasovaní bolo v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia, a aby zápisnica a oznámenie o výsledku hlasovania obsahovalo dátum jeho zverejnenia, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 31.1.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 31.1.2020 v sídle účastníka konania), 26.5.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 26.5.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, zaslaného účastníkovi konania prostredníctvom listinnej zásielky s doručením dňa 28.5.2020) a 10.6.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 10.6.2020 v sídle účastníka konania) s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania: **BYTTERM, a.s., sídlo: Saleziánska 4, 010 77 Žilina, správcom**, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sa, vložka číslo: 156/L „správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy č. 240/2201/H/2011 zo dňa 26.10.2011, v znení dodatku č. 01 zo dňa 2.1.2018 (**d'alej len zmluva o výkone správy 1**) uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. *A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201* v Žiline a Zmluvy o výkone správy č. 217/2160/H/2011 zo dňa 26.4.2012 (**d'alej len zmluva o výkone správy 2**) uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. *J. Fándlyho 2, 4, súpisné číslo: 2160* v Žiline,

pri prešetrení spotrebiteľských podnetov P-893/2019, P-915/2019 a P-52/2020, zistené, že:

a/. –správca v roku 2019 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. *A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina* ani raz za rok, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

b/. –správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, a to pri prácach naviac práce realizovaných podľa Súpisu vykonaných prác (montáž a demontáž lešenia, ochranné zábradlie a sieť, vyspravenie omietky+ brizolitová omietka+ náter-balkóny a loggie) v celkovej sume 21 983,72€ spoločnosťou FEROSTA, s.r.o., Belá (o ktorých úhrade sa rozhodovalo v písomnom hlasovaní, konanom v dňoch 18.11.2019-1.12.2019 v bytovom dome na ul. *A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina*), pričom sa nejednalo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu (keď predmetné práce neboli ani súčasťou uznesenia zo schôdze, konanej dňa 7.12.2017 (kde sa rozhodovalo o obnove bytového domu, v súvislosti s ktorou boli naviac práce vykonané) a ani Zmluvy o dielo č. 18ZM210012 zo dňa 26.3.2018, v znení dodatku č. 1 zo dňa 8.1.2019 a dodatku č. 2 zo dňa 31.10.2019), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

./.

c/. –správca nedoručil oznámenie o písomnom hlasovaní v listinnej podobe každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia, keď správca nepreukázal, že oznámenie o písomnom hlasovaní (zo dňa 11.11.2019) v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14,16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina (ktoré sa konalo v dňoch 18.11.2019-1.12.2019), bolo v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome a zmluva o výkone správy 1 neurčovala iný spôsob doručenia (pričom podľa vyjadrenia spotrebiteľa, podávajúceho podnet P-915/2019, bolo predmetné oznámenie len vyvesené na výveske vo vchode), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

d/. –správca nezabezpečil, aby oznámenie o výsledku hlasovania obsahovalo dátum jeho zverejnenia, keď oznámenie o výsledku hlasovania, konaného v dňoch 18.11.2019-1.12.2019 v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina, t. j. Zápisnica z písomného hlasovania zo dňa 2.12.2019, neobsahovala dátum jej zverejnenia, a zároveň Zápisnica zo schôdze, konanej dňa 24.9.2019 v bytovom dome na ul. J. Fándlyho 2, 4, súpisné číslo: 2160, Žilina rovnako neobsahovala dátum jej zverejnenia (čo potvrdil aj člen predstavenstva vo vyjadrení k predloženiu dokladov k značke P-52/2020/69 zo dňa 6.3.2020, kde bolo uvedené: „K zverejneniu zápisnice zo schôdze uvádzame, že táto bola zverejnená spôsobom v dome obvyklým. Dátum jej zverejnenia neevidujeme.“), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa účastníkovi konania pokutu vo výške **400,- €**, **slovom štyristo eur**, ktorú je účastník konania povinný (á) 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-00680520.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 31.1.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 31.1.2020 v sídle účastníka konania), 26.5.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 26.5.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, zaslaného účastníkovi konania prostredníctvom listinnej zásielky s doručením dňa 28.5.2020) a 10.6.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 10.6.2020 v sídle účastníka konania) vykonali inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie v sídle účastníka konania: *BYTTERM, a.s., sídlo: Saleziánska 4, 010 77 Žilina*, a na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina kontrolu, pri ktorej boli zistené nedostatky, za ktoré zodpovedá účastník konania.

Nezabezpečili ste dodržanie povinnosti pre predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) a zákazu:

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. u/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona odbornou starostlivosťou rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozume očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) povinný zabezpečiť 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.

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 uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len správca). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. f/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.4.2019 do 31.12.2019 je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

V zmysle § 14 ods. 1 zákona zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome 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. V zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. sa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú na schôdzi vlastníkov bytov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

V zmysle § 14a ods. 1 zákona zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zvoláva schôdzu vlastníkov bytov správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. musia byť termín, miesto a otázky písomného hlasovania vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.

V zmysle § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. musí zápisnicu a výsledok písomného hlasovania zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona ochrane spotrebiteľa je predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, uvedenej v § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f/, § 8b ods. 2, § 14a ods. 1, § 14a ods. 2 a § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorých je správca povinný pri správe domu zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, ďalej riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, ďalej zabezpečiť, aby oznámenie o písomnom hlasovaní bolo v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia, a aby oznámenie o výsledku hlasovania obsahovalo dátum jeho zverejnenia, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 31.1.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 31.1.2020 v sídle účastníka konania), 26.5.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 26.5.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, zaslaného účastníkovi konania prostredníctvom listinnej zásielky s doručením dňa 28.5.2020) a 10.6.2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 10.6.2020 v sídle účastníka konania) s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania: **BYTTERM, a.s., sídlo: Saleziánska 4, 010 77 Žilina ako správcem**, vykonávajúcim správu bytov

./.

a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sa, vložka číslo: 156/L „správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností“ na základe zmluvy o výkone správy 1) uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201 v Žiline a zmluvy o výkone správy 2) uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. J. Fándlyho 2, 4, súpisné číslo: 2160 v Žiline, pri prešetrení spotrebiteľských podnetov P-893/2019, P-915/2019 a P-52/2020, zistené, že:

a/. –správca v roku 2019 ne zvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina ani raz za rok, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

b/. –správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, a to pri prácach navyše práce realizovaných podľa Súpisu vykonaných prác (montáž a demontáž lešenia, ochranné zábradlie a sieť, vyspravenie omietky+ brizolitová omietka+ náter-balkóny a loggie) v celkovej sume 21 983,72€ spoločnosťou FEROSTA, s.r.o., Belá (o ktorých úhrade sa rozhodovalo v písomnom hlasovaní, konanom v dňoch 18.11.2019-1.12.2019 v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina), pričom sa nejednalo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu (keď predmetné práce neboli ani súčasťou uznesenia zo schôdze, konanej dňa 7.12.2017 (kde sa rozhodovalo o obnove bytového domu, v súvislosti s ktorou boli navyše práce vykonané) a ani Zmluvy o dielo č. 18ZM210012 zo dňa 26.3.2018, v znení dodatku č. 1 zo dňa 8.1.2019 a dodatku č. 2 zo dňa 31.10.2019), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

c/. –správca nedoručil oznámenie o písomnom hlasovaní v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia, keď správca nepreukázal, že oznámenie o písomnom hlasovaní (zo dňa 11.11.2019) v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina (ktoré sa konalo v dňoch 18.11.2019-1.12.2019), bolo v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome a zmluva o výkone správy 1 neurčovala iný spôsob doručenia (pričom podľa vyjadrenia spotrebiteľa, podávajúceho podnet P-915/2019, bolo predmetné oznámenie len vyvesené na výveske vo vchode), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

d/. –správca nezabezpečil, aby oznámenie o výsledku hlasovania obsahovalo dátum jeho zverejnenia, keď oznámenie o výsledku hlasovania, konaného v dňoch 18.11.2019-1.12.2019 v bytovom dome na ul. A. Bernoláka 14, 16, 18, 20, 22 a 24, súpisné číslo: 2201, Žilina, t. j. Zápisnica z písomného hlasovania zo dňa 2.12.2019, neobsahovala dátum jej zverejnenia, a zároveň Zápisnica zo schôdze, konanej dňa 24.9.2019 v bytovom dome na ul. J. Fándlyho 2, 4, súpisné číslo: 2160, Žilina rovnako neobsahovala dátum jej zverejnenia (čo potvrdil aj člen vo vyjadrení k predloženiu dokladov k značke P-52/2020/69 zo dňa 6.3.2020, kde bolo uvedené: „K zverejneniu zápisnice zo schôdze uvádzame, že táto bola zverejnená spôsobom v dome obvyklým. Dátum jej zverejnenia neevidujeme.“), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**.

Za zistený nedostatok, a tým aj preukázané porušenie zákona citovaného vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia, zodpovedá predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa- **BYTTERM, a.s.**

./.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania písomnosťou zo dňa 25.3.2021 (s doručením do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 25.3.2021 na základe elektronickej doručenky) oznámené začatie správneho konania o uložení pokuty.

Písomnosťou zo dňa 15.4.2021 (s doručením do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 15.4.2021 na základe elektronickej doručenky) bolo účastníkovi konania oznámené vydanie rozhodnutia v lehote 60 dní od začatia správneho konania z dôvodu zložitosti prípadu, kapacitných možností správneho orgánu a vzhľadom na pandemickú situáciu pre ochorenie COVID-19, spôsobenú vírusom SARS-CoV-2.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 31.1.2020 a vysvetlivkách z dní 4.2.2020 (doručených spolu s dokladmi), 6.3.2020 (doručených spolu s dokladmi), 1.6.2020, 11.6.2020, 15.6.2020 a 1.4.2021 účastník konania uviedol, že inšpekčný záznam zo dňa 31.1.2020 osobne prevzal, v súvislosti s nezvolaním schôdze ani raz za rok 2019 predložil zápisnicu zo schôdze vlastníkov zo dňa 28.8.2018 s tým, že vlastníci bytov boli priebežne od roku 2015 informovaní o zámere obnovy bytového domu, boli vyzvaní k pripomienkam k projektovej dokumentácii, s priebehom prípravných prác boli priebežne informovaní zvolení zástupcovia vlastníkov, ktorí boli členmi pracovnej komisie, správca zvolal schôdzu dňa 7.12.2017, na ktorej sa rokovalo a následne hlasovalo o pripravovanej obnove bytového domu, dňa 12.7.2018 bolo správcovi doručené oznámenie o priznaní podpory zo ŠFRB, po ktorom bol otvorený účet na čerpanie úveru, ďalšia schôdza zo dňa 28.8.2018 schválila úver zo SLSP, a.s. na dofinancovanie vlastných zdrojov, po čom sa dňa 10.8.2018 uskutočnilo otvorenie stavby, v roku 2019 sa v rámci obnovy bytového domu uskutočnilo niekoľko kontrolných dní na stavbe za účasti správcu, stavebného dozoru, zhotoviteľa a zvolenej komisie vlastníkov domu, v závere roku 2019 po ukončení investície bolo zo strany správcu vyhlásené písomné hlasovanie o naviac prácach, pred ktorými v oznámení o písomnom hlasovaní zo dňa 11.11.2019 správca podobne informoval vlastníkov bytov o stave a čerpaní finančných prostriedkov v rámci celej obnovy a vzhľadom na námietky zo strany niektorých vlastníkov bola vzájomne dohodnutá schôdza vlastníkov bytového domu na február 2020. V súvislosti s prácami naviac poukázal na vyjadrenie projektanta (podľa ktorého bolo pôvodným zámerom vlastníkov bytov zatepliť bytový dom, toto však nebolo odobrené Krajským pamiatkovým úradom v Žiline, a následne ani Stavebným úradom v Žiline, bola odsúhlasená len obnova fasády a ostatných častí domu, na čo bola vyhotovená projektová dokumentácia, pri výberovom konaní pracovná skupina rozhodovala o tom, ktoré časti projektu sa budú realizovať a ktoré nie, rozhodlo sa o zrušení opravy fasády, čoho súčasťou bolo aj započítanie lešenia na celý bytový dom, keďže sa riešila oprava celej fasády, dané lešenie malo slúžiť aj pre ostatné objekty obnovy bytového domu a v rámci komplexnej obnovy bytového domu sa lešenie započítava iba raz, nie pre každý objekt zvlášť, a pri realizácii sa upustilo od realizácie samostatných objektov ako zateplenie rímsy a atiky z vonkajšej strany, zateplenej prekladov a čielok pri lóždiach, oplechovanie rímsy 2. nadzemného podlažia, nakoľko tieto konštrukcie súviseli so zateplením fasády, a nerealizovala sa ani výmena výlezu na strechu za nový), konštatoval, že pôvodný celkový rozsah obnovy bytového domu, vrátane opravy obvodového plášťa zateplením, bol zamietnutý zo strany Krajského pamiatkového úradu a Stavebného úradu, existujúci rozpočet bol následne upravený, pričom neúmyselne boli vypustené položky, ktoré boli uvedené v priloženom Súpise vykonaných prác ako práce naviac, zhrnul, že komplexná obnova bytového domu v pôvodnom rozpočte obsahovala aj položku lešenie, táto však bola po zredukovaní obnovy o obnovu obvodového

plášťa z rozpočtu vynechaná a nedostala sa do zostávajúcej časti obnovy, keďže zostávajúca časť obnovy bytového domu v rozsahu oprava balkónov, oprava ríms pod strechou, oprava strechy, výmena dažďových zvodov na fasáde, výmena schodiskových okien, vyžadovala pri prácach použiť aj lešenie, bolo potrebné túto položku opätovne zahrnúť do zostávajúcej investície, pri realizácii prác veľkého rozsahu nie je možné započítať lešenie samostatne k jednotlivým jej častiam, nakoľko by došlo k duplicitnému oceneniu lešenia a následne aj jeho úhrady, práce navyiac nemohli byť predmetom uznesenia zo schôdze vlastníkov domu, nakoľko vznikli dodatočne počas realizácie diela, samotné lešenie nebýva predmetom samostatného výberu dodávateľa prác, ale si ho zabezpečuje príslušná firma sama, práce navyiac boli schválené v rámci písomného hlasovania prebiehajúceho od 18.11.2019 do 1.12.2019, a nebolo možné ich vykonať inou spoločnosťou, ako spoločnosťou FEROSTA, s.r.o., ktorej však neboli vyplatené finančné prostriedky z dôvodu doručenia na súd podania zo strany vlastníkov bytov, finančné prostriedky vo výške 21 983,72€ sú stále do rozhodnutia súdu na účte vlastníkov bytov, čím doposiaľ nevznikla žiadna škoda.

Správny orgán sa všetkými vyjadreniami adresovanými mu zo strany účastníka konania, dôkladne zaoberal a musí konštatovať, že účastník konania žiadnym relevantným spôsobom nevyvrátil zistenia správneho orgánu, keď účastník konania neunesol dôkazné bremeno o zvolaní schôdze za rok 2019, lebo len poukázal na svoje konanie pred týmto obdobím, o ktorom informoval vlastníkov bytov s konštatovaním, že v roku 2019 došlo po vzájomnej dohode medzi vlastníkami bytov a správcom o konaní schôdze vo februári 2020, pričom však vzájomnú dohodu účastník konania nepreukázal. Čo sa týka splnenia si zákonnej povinnosti riadiť sa pri výbere dodávateľa pri prácach navyiac rozhodnutím vlastníkov bytov, účastník konania rovnako nepreukázal plnenie si danej zákonnej povinnosti, nakoľko vlastníci bytov schválili sumu za práce navyiac, ako aj dodávateľa, až dodatočne po ich vykonaní, s tým, že správny orgán zdôrazňuje, že zákonodarca pri výbere dodávateľa neumožňuje správne orgánu zohľadňovať žiadne výnimky, s tým, že liberáciou z protiprávneho konania nie je ani nevyplatenie finančných prostriedkov dodávateľovi za práce navyiac z dôvodu podania na súd. V súvislosti s preukázaním splnenia si zákonnej povinnosti o doručení každému vlastníkovi bytu v listinnej podobe oznámenia o písomnom hlasovaní, účastník konania neunesol dôkazné bremeno preukázania predmetnej skutočnosti, keď uviedol zverejnenie daného oznámenia na výveske vo vchode, a v súvislosti s neuvedením dátumu zverejnenia *Zápisnice zo schôdze, konanej dňa 24.9.2019* účastník konania potvrdil daný skutkový stav, keď dodal, že daný dátum neeviduje, s tým, že zápisnica bola zverejnená v dome spôsobom obvyklým, na čo správny orgán reaguje, že spôsob zverejňovania zápisnice a výsledku hlasovania schôdze vlastníkov, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov v dome upravujú v zmluve o výkone správy, no dotknutá zmluva o výkone správy tento spôsob neobsahovala. 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-škoda aj nastal. Správny orgán dodržal všetky zásady správneho konania, vrátane zásady materiálnej pravdy, spoľahlivo a presne zistil skutkový stav veci, na ktorý boli aplikované právne ustanovenia po správnom právnom posúdení. Nakoľko zo strany účastníka konania nedošlo k spochybneniu správne zadokumentovaných záverov protiprávneho konania žiadnym relevantným spôsobom, správny orgán vychádzajúc pri interpretácii právnej normy z gramatického výkladu ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý stanovuje správne orgánu povinnosť, nie možnosť, uložiť predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) postih za porušenie povinnosti a zákazu ustanovených týmto zákonom, vydáva enunciat v znení, ako je uvedené vyššie, s cieľom zabezpečiť zvýšenú ochranu slabšieho účastníka spotrebiteľského zmluvného vzťahu- spotrebiteľa, teda vlastníka bytu a nebytového priestoru.

Ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa, je **BYTTERM, a.s.** v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h/ vyššie citovanej právnej úpravy **povinná** zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

Tým bol porušený § 4 ods. 1 písm. h/ 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 povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti, spočívajúce v porušení práv spotrebiteľov chránených zákonom.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinností zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorých nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a to nezvolaním schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v roku 2019, nedoručením oznámenia o písomnom hlasovaní každému vlastníkovi v listinnej podobe, nezabezpečením plnenia povinnosti, aby zápisnica z písomného hlasovania a zápisnica zo schôdze obsahovala aj dátum zverejnenia a neriadením sa rozhodnutím vlastníkov bytov o výbere dodávateľa. Ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajúce ich modifikáciu ani vylúčenie ich normatívneho účinku, pričom v dôsledku konania a opomenutia účastníka konania nemá správny orgán za preukázané umožnenie vlastníkom bytov zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častiach domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, pričom rozhodovať o jednotlivých otázkach, týkajúcich sa správy (zmluva o výkone správy, jej zmeny, zánik, vypovedanie zmluvy; zmluva o úvere, zmluvy o nájme a kúpe vecí; výška poplatkov za správu; výber dodávateľa pri obstarávaní tovarov a služieb a podobne) sa umožňuje len v rámci schôdzí, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V dôsledku nezvolania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zákonných intervaloch nemali vlastníci bytov a nebytových priestorov možnosť v plnej miere sa vyjadriť, uplatňovať svoje požiadavky, alebo prijímať rozhodnutia, týkajúce sa správy domu, a teda rozhodovať o finančných prostriedkoch, slúžiacich na správu domu, s ktorými v danom období disponuje správca, nakoľko vlastníci bytov a nebytových priestorov sa na správe domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzí. Opomenutím konania zo strany účastníka konania došlo k nepreukázaniu plnenia si dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a zároveň k nepreukázaniu plnenia si informačných povinností, vyžadovaných explicitne zákonom, čo môže viesť na strane vlastníkov k nedostatku údajov, relevantných pre ich následné rozhodovanie.

Zámerom citovaných noriem bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednak prístup k výkonu svojho práva 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, ďalej zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, doručovať rozhodné písomnosti každému vlastníkovi v listinnej podobe a zverejňovať ich spôsobom ustanovených zákonom. Nesplnenie si daných povinností vedie k nenaplneniu cieľa sledovaného zákonodarcom.

./.

Následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajú v znížení rozsahu práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priznaných im zákonom, t. j. práva na informácie a práva 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. Za najzávažnejšie považuje správny orgán následky nezvolania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zákonných intervaloch, a to v období 1 roka, z dôvodu reálnej hrozby poškodenia oprávnených záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov sťažovaním im výkonu práva zúčastňovať sa na správe domu a potenciálnym spôsobením im ekonomickej ujmy možným nekonaním pri výbere dodávateľa spôsobom určeným legislatívou.

Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval 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, ktorý v období 1 roka nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov najmenej raz do roka, ktorý nepreukázal doručenie oznámenia o písomnom hlasovaní každému vlastníkovi listinnou zásielkou, ako ani zverejnenie oznámenia o výsledku hlasovania a zápisnice zo schôdze a neriadenie sa o výbere dodávateľa rozhodnutím vlastníkov, s možným privodením majetkovej ujmy, 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.

Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určené výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté.

Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (a zároveň predávajúcom, 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/ zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečiť poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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 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. 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. Vyššie uvedené účastník konania nespĺnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom.

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). Poskytnutie služby výkonom správy bez zvolania schôdze najmenej raz do roka, nepreukázaním doručenia oznámenia o písomnom hlasovaní každému vlastníkovi, ako ani zverejnenia výsledku hlasovania a zápisnice zo schôdze a nepreukázaním, že výber dodávateľa pri prácach navyše bol odsúhlasený rozhodnutím vlastníkov, nebol tento účel v zákonom stanovenej miere dosiahnutý.

Pri ukladaní výšky postihu boli zobrazené do úvahy všetky vyjadrenia účastníka konania.

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 spoľahlivo preskúmaný.

Správny orgán v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, ukladá predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb), ktorý porušil svoje povinnosti ustanovené týmto zákonom alebo právne záväznými aktami Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa, pokutu až do výšky 66 400,- €.

Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majú na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, orgán dohľadu pri vyrubení výšky sankcie zohľadnil v súčasnosti vývoj pandemickej situácie v SR a následné ekonomické dopady na podnikateľské subjekty, ktoré v období trvania karanténneho stavu nemohli produkovať žiadaný zisk. Aj keď uložený postih má byť výrazný a odradzujúci od ďalšieho porušovania zákona, nemá byť pre účastníka konania likvidačný, a preto bol uložený v primeranej výške zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania, ako aj vývoj mimoriadnej situácie vyhlásenej v súvislosti s ohrozením verejného zdravia II. stupňa z dôvodu ochorenia COVID-19, spôsobeným korona vírusom SARS-CoV-2.

./.

Pri stanovení výšky sankcie správny orgán vychádzal zo zásady, aby v skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely, vrátane stanovenia výšky pokuty pri zohľadnení obdobného skutkového stavu veci, a teda u účastníka konania vyvodil postih vo výške podobnej ako u iných účastníkov konania, u ktorých boli zistené obdobné nedostatky, samozrejme so zreteľom na pandemickú situáciu, uvedomujúc si ekonomický dopad na ekonomickú sféru spoločnosti.

Keďže správny orgán napriek uvedenému uložil pokutu v spodnej hranici zákonnej 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.

POUČENIE :

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