



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: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina**

dátum vykonania kontroly: **dňa 1.7.2021, 7.9.2021, 16.2.2022**

prevádzkareň: **kontrola bola vykonaná na adrese sídla účastníka konania v jeho kancelárii (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 1.7.2021, s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 16.7.2021; spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 7.9.2021 (na základe Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 27.7.2021) a spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 16.2.2022 (na základe Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 13.1.2022 a s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 28.1.2022))**

IČO: 45 711 810

./.

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**, nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f/ a § 8b ods. 1 písm. k/ 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 pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, a zároveň je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, jednotlivé cenové ponuky, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 1.7.2021, 7.9.2021, 16.2.2022 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania (v jeho sídle, kde má zriadenú kanceláriu): **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom**, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „správa bytového/nebytového fondu“:

- na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 26.3.2013, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Rosinská ulica 8542/32B, Blok B, 010 08 Žilina, zapísanom na LV č. 8521, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-369/2021, zistené, že správca v roku 2020 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov ani raz za rok, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

- na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 3.1.2020, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Karpatská 8402/9A, 010 08 Žilina, zapísanom na LV č. 7729, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-838/2021, zistené, že napriek skutočnosti, že návrh vlastníčky bytu p. B. na odvolanie zástupcu veže č. 4 p. M. mal byť predmetom písomného hlasovania, tak, ako to vyplýva zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP bytového domu Karpatská 8402/9A, Žilina, konanej dňa 28.6.2021 (zápisnica bola spísaná dňa 1.7.2021), správca v tejto veci nevyhlásil písomné hlasovanie (od konania schôdze zo dňa 28.6.2021 prebehli viaceré písomné hlasovania ukončené dňa 27.9.2021, 10.10.2021 či 10.1.2022, ich predmetom boli viaceré závery z vyššie uvedenej schôdze, no vyššie uvedený návrh vlastníčky p. B. nebol ich predmetom), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

-zistené, že správca v roku 2020 priebežne nezverejňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle jednotlivé cenové ponuky, keď v rámci zabezpečovania opravy strechy na bytovom dome Moyzesova 974/6, Žilina pri obstarávaní služieb: Dendrologický prieskum a Návrh sanácie (ktoré boli následne uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv) bola predložená Cenová ponuka č. 2020021- BD Moyzesova – návrh opravy strechy od spoločnosti alfaPROJEKT, s.r.o., Žilina v sume 1 800,-€ (dendrologický prieskum) a 2 760,-€ (návrh sanácie), ktorá bola na základe Zápisnice zo zisťovania výsledkov písomného hlasovania ukončeného dňa 18.12.2020, odsúhlasená, pričom však na webovom sídle správcu www.mpmspravcovska.sk nebola priebežne zverejnená cenová ponuka s predmetom návrh sanácie v cene 2 760,-€ (keď na danom webovom sídle správcu v časti február 2021 bola zverejnená len cenová ponuka s predmetom dendrologický prieskum v cene 1 800,-€), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** (správca zároveň nepreukázal, že by predmetnú cenovú ponuku zverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu)

2. pre porušenie zákazu pre predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa

• **ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu**, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 1.7.2021 a 7.9.2021 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania (v jeho sídle, kde má zriadenú kanceláriu): **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom**, vykonávajúcim správou bytov a nebytových priestorov v zmysle *predmetu činnosti* zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „*správa bytového/nebytového fondu*“ na základe *Zmluvy o výkone správy zo dňa 26.3.2013*, uzavretej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. *Rosinská ulica 8542/32B, Blok B, 010 08 Žilina*, zapísanom na LV č. 8521, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-369/2021, zistené, že správca vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020: -v položke „030 Iné náklady (poštovné, bankové poplatky...)“ uviedol skutočný náklad 3,85€, čo podľa vyjadrenia správcu, doručeného správne mu orgánu dňa 16.7.2021, zahŕňalo poštovné za zaslanie vyjadrenia k reklamácií a oznámenia o ukončení reklamácie, ako i za zaslanie ročného vyúčtovania a mesačného zálohového predpisu vlastníkovi bytu, čím správca ako **predávajúci porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu**, keď predmetná platba nebola zmluvne dohodnutá v zmluve o výkone správy, reklamačné konanie musí byť v zmysle zákona vybavené len bezplatne a preto je vymienenie si povinnosti pre vlastníka bytu uhrádzať akékoľvek náklady súvisiace s vybavením reklamácie, ukladaním mu povinnosti bez právneho dôvodu -v položke „061 Poplatok za ročné vyúčtovanie“ uviedol skutočný náklad „12€“, čím správca ako **predávajúci porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu**, keď predmetná platba nebola zmluvne dohodnutá v zmluve o výkone správy a nebola ani schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov

3. pre porušenie zákazu pre predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa

• **upierať spotrebiteľovi právo na informácie**, v nadväznosti na § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 16.2.2022 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania (v jeho sídle, kde má zriadenú kanceláriu): **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom**, vykonávajúcim správou bytov a nebytových priestorov v zmysle *predmetu činnosti* zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „*správa bytového/nebytového fondu*“ na základe *Zmluvy o výkone správy zo dňa 3.1.2020*, uzavretej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. *Karpatská 8402/9A, 010 08 Žilina*, zapísanom na LV č. 7729, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-838/2021, zistené, že:

./.

- vlastník bytu p. I. (spotrebiteľ) e-mailom zo dňa 14.11.2021, adresovaným správcovi s predmetom: Žiadosť o informáciu – oprava strechy- DOLEZITE, požiadal o informácie v znení:

„1.Kto oznámil zatekanie strechy? Kontaktoval som vsetkych majitelov pod strechou, kde sa vykonala oprava a nikto nehlasil zatekanie, lebo nikto v tomto období nemal zatekanie. Pan..., ktory ju vyuziva ako terasu, nam tiež nic nehlasil.

2. Existuje nejaka fotodokumentacia zo zatekania? Ide o to, ze ak nezatiekla voda k susedom, tak naco bola menena cela strecha? Obycajne robite iba lokalne opravy-podobne, ako ste uz robili take u nas.

3. Preto je sucastou aj vymena zastrcky, kedze zastrcka sa standardne nenachadza na ziadnej streche? Ako je to mozne?

4. Preto bola vybrana firma, ktora na zaklade dostupnych informacii zjavne nesplna zakonne podmienky pre prevadzkovanie takychto oprav? Opravy striech moze vykonavat iba firma, ktora ma viazanu cinnost na uvedene prace. Existuje dokument, ktory aj vam dokazuje, ze firma splnala v danom case poziadavky: Prosim, dolozte ho.

5. Preto neboli informovani aj ostatni zastupcovia o oprave, ked ste ju vyhodnotili ako zavaznu? Napríklad emailom? Napr. pri oprave vzduchotechniky, ktoru teraz riesime, ste oznamili vsetky detaily vopred. Preto vtedy nie? Prosim, informujte ma obratom, najneskôr do 3 prac. dni...“, a keďže mu správca neposkytol odpoveď v žiadanej lehote, e-mailom zo dňa 25.11.2021 požiadal o písomnú odpoveď, na ktorú opätovne nedostal zo strany správcu žiadnu reakciu

- vlastník bytu p. B. (spotrebiteľ) e-mailom zo dňa 7.12.2021, adresovaným správcovi, požiadal o informácie v znení: „...Vo fonde opráv veže č. 4 je 31.8.2021 položka – Oprava strechy Omega v hodnote 896,27. Prosim o zaslanie všetkých dokladov k tejto oprave elektronicky (nahlásenie poruchy, správa z obhliadky, informovanie zástupcov vlastníkov, výber firmy, zmluva, faktúra...), keďže v aktuálnej situácii nie je možné do dokladov nahliadnuť...“, e-mailom zo dňa 16.12.2021 opätovne požiadal o vyššie uvedené informácie spolu so žiadosťou o ďalšie informácie, týkajúce sa posypovej soli, pracovníkov SBS a zrušenia písomného hlasovania na odvolanie zástupcu veže č. 4; časť informácií bola vlastníčkovi bytu poskytnutá správcom e-mailom zo dňa 13.1.2022, no vo veci opravy strechy nebola vlastníčkovi poskytnutá odpoveď s odôvodnením: „7. STRECHA-k oprave strechy sa Vám vyjadri kompetentný kolega, nakoľko stále nie je prítomný, lebo je PN.“ a v zmysle zmluvy o výkone správy čl. VI. Spôsob správy domu bod 9. platí: „Správca akceptuje emailovú komunikáciu ako riadnu a plnohodnotnú formu komunikácie, pričom sa zaväzuje odpovedať do 48 hodín. V prípade rozsiahlej agendy do 3 pracovných dní.“, pričom správca predmetné nedodrжал a zároveň nepreukázal zaslanie spotrebiteľovi žiadaných dokladov (čo spotrebiteľ, s poukazom na pandemickú situáciu, výslovne žiadal); vyššie uvedeným konaním správca ako predávajúci porušil zákaz upierať spotrebiteľom právo na informácie

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa účastníkovi konania pokutu vo výške **600,-€**, **slovom šesťsto 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-00010522.

./.

O d ô v o d n e n i e

V súvislosti s prešetrením podnetov spotrebiteľov P-369/2021 a 838/2021, vykonali inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie, s účastníkom konania - spoločnosťou: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina**, na adrese sídla v jeho kancelárii, dňa 1.7.2021 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 1.7.2021, s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 16.7.2021), dňa 7.9.2021 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 7.9.2021 na základe *Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 27.7.2021* s doručením účastníkovi konania dňa 28.7.2021 prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručky) a dňa 16.2.2022 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 16.2.2022 na základe *Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 13.1.2022* s doručením účastníkovi konania dňa 17.1.2022 prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručky a s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 28.1.2022) kontroly, pri ktorých boli zistené nedostatky, zdokumentované v inšpekčných záznamoch zo dňa 1.7.2021, 7.9.2021 a 16.2.2022, za ktoré v plnej miere zodpovedá účastník konania.

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

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 § 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 § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa nesmie predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.

V zmysle § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa nesmie predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) upierať spotrebiteľovi právo na informácie.

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 § 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. f/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. k/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

V zmysle § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu- zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

V zmysle § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má vlastník 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 príslušného pozemku.

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. 1 písm. k/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorých je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, a zároveň je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, jednotlivé cenové ponuky, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 1.7.2021, 7.9.2021, 16.2.2022 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania (v jeho sídle, kde má zriadenú kanceláriu):

./.

MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom, vykonávajúcim správou bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „správa bytového/nebytového fondu“:

- na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 26.3.2013, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Rosinská ulica 8542/32B, Blok B, 010 08 Žilina, zapísanom na LV č. 8521, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-369/2021, zistené, že správca v roku 2020 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov ani raz za rok (pričom aj v zmysle stanoviska Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 5.11.2020 vypracovanom pre Slovenskú obchodnú inšpekciu platilo: „...nič nebráni zvolaniu schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spoločenstva. Ak sa schôdza vlastníkov v priebehu tohto roka ešte neuskutočnila, domnievame sa, že správca ju môže zvolať, keďže ide o zasadnutia (schôdze), ktoré sa uskutočňujú na základe zákona...Pri konaní schôdze vlastníkov je nevyhnutné dodržať všetky opatrenia a pokyny vyplývajúce z § 4 ods. 5 vyhlášky UVZ SR (č. 12/2020 Z. z.), ako aj opatrenia vyplývajúce z uznesení vlády Slovenskej republiky v rámci vyhláseného núdzového stavu. Považujeme za potrebné však zdôrazniť, že správca podľa zákona o vlastníctve bytov zodpovedá za zvolanie schôdze vlastníkov, nie za jej reálne výsledky...“)

- na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 3.1.2020, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Karpatská 8402/9A, 010 08 Žilina, zapísanom na LV č. 7729, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-838/2021, zistené, že napriek skutočnosti, že návrh vlastníčky bytu p. B. na odvolanie zástupcu veže č. 4 p. M. mal byť predmetom písomného hlasovania, tak, ako to vyplýva zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP bytového domu Karpatská 8402/9A, Žilina, konanej dňa 28.6.2021 (zápisnica bola spísaná dňa 1.7.2021), správca v tejto veci nevyhlásil písomné hlasovanie (od konania schôdze zo dňa 28.6.2021 prebehli viaceré písomné hlasovania ukončené dňa 27.9.2021, 10.10.2021 či 10.1.2022, ich predmetom boli viaceré závery z vyššie uvedenej schôdze, no vyššie uvedený návrh vlastníčky p. B. nebol ich predmetom), napriek tomu, že správca je povinný rešpektovať závery vlastníkov bytov zadokumentované do zápisníc

- zistené, že správca v roku 2020 priebežne nezverejňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle jednotlivé cenové ponuky, keď v rámci zabezpečovania opravy strechy na bytovom dome Moyzesova 974/6, Žilina pri obstarávaní služieb: Dendrologický prieskum a Návrh sanácie (ktoré boli následne uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv) bola predložená Cenová ponuka č. 2020021- BD Moyzesova – návrh opravy strechy od spoločnosti alfaPROJEKT, s.r.o., Žilina v sume 1 800,-€ (dendrologický prieskum) a 2 760,-€ (návrh sanácie), ktorá bola na základe Zápisnice zo zisťovania výsledkov písomného hlasovania ukončeného dňa 18.12.2020, odsúhlasená, pričom však na webovom sídle správcu www.mpmsspravcovska.sk nebola priebežne zverejnená cenová ponuka s predmetom návrh sanácie v cene 2 760,-€ (keď sa na danom webovom sídle správcu nenachádzala ani v časti december 2020, ani v časti január 2021 a ani v časti február 2021 a v časti február 2021 bola zverejnená len cenová ponuka s predmetom dendrologický prieskum v cene 1 800,-€), a správca zároveň nepreukázal, že by predmetnú cenovú ponuku zverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu.

Vyššie uvedeným konaním správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie zákazu ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, uvedeného v § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 1.7.2021 a 7.9.2021 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania (v jeho sídle, kde má zriadenú kanceláriu): **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom**, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „správa bytového/nebytového fondu“ na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 26.3.2013, uzavretej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Rosinská ulica 8542/32B, Blok B, 010 08 Žilina, zapísanom na LV č. 8521, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-369/2021, zistené, že **správca vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020:**

-v položke „030 Iné náklady (poštovné, bankové poplatky...)“ **uviedol skutočný náklad 3,85€**, čo podľa vyjadrenia správcu, doručeného správnomu orgánu dňa 16.7.2021, zahŕňalo poštovné za zaslanie vyjadrenia k reklamácií a oznámenia o ukončení reklamácie, ako i za zaslanie ročného vyúčtovania a mesačného zálohového predpisu vlastníckvi bytu, napriek tomu, že predmetná platba nebola zmluvne dohodnutá v zmluve o výkone správy, reklamačné konanie musí byť v zmysle zákona vybavené len bezplatne a preto je vymienenie si povinnosti pre vlastníka bytu uhrádzať akékoľvek náklady súvisiace s vybavením reklamácie, ukladaním mu povinnosti bez právneho dôvodu

-v položke „061 Poplatok za ročné vyúčtovanie“ **uviedol skutočný náklad „12€“**, napriek tomu, že predmetná platba nebola zmluvne dohodnutá v zmluve o výkone správy a nebola ani schválená na schôdzi vlastníckvi bytov a nebytových priestorov; predmetný poplatok za ročné vyúčtovanie v rovnakej výške 12,-€ mal správca vymienený aj v cenníkoch od 2017 do 2020, doručených správnomu orgánu dňa 16.7.2021 v časti Služby zabezpečené a vykonané správcom nad rámec základného balíka služieb (konkrétne v cenníku za rok 2017 platnom od 15.5.2017 pod položkou 2.35 „Poplatok za ročné zúčtovanie a rozúčtovanie nákladov energií (ostatné bytové domy)“, ďalej v cenníku za rok 2019 platnom od 15.3.2019 pod položkou 2.40. „Poplatok za ročné vyúčtovanie nákladov energií pre byty a NP (ostatné bytové domy)“, v cenníku za rok 2019 platnom od 1.8.2019 pod položkou 2.8. „Poplatok za ročné vyúčtovanie nákladov energií pre byty a NP (ostatné bytové domy)“ a v cenníku za rok 2020 sa táto položka nemenila) (pre úplnosť správny orgán dodáva, že bola predložená Zápisnica zo schôdze vlastníckvi bytov a NP bytovému domu KASTOR blok B na ul. Rosinská 8542 vchody 32-A,32-B, 32-C v Žiline konanej dňa 7.11.2017, ktorá však nepreukázala, žeby vlastníci rozhodovali o cenníku za rok 2017 a teda ho ani neschválili).

Vyššie uvedeným konaním správca ako **predávajúci porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa**.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie zákazu upierať spotrebiteľovi právo na informácie, uvedeného v § 4 ods. 2 písm. b/ v spojení s § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca povinný umožniť vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa

a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 16.2.2022 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania (v jeho sídle, kde má zriadenú kanceláriu): **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom**, vykonávajúcej správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „správa bytového/nebytového fondu“ na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 3.1.2020, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Karpatská 8402/9A, 010 08 Žilina, zapísanom na LV č. 7729, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-838/2021, zistené, že:

- **vlastník bytu p. I. (spotrebiteľ) e-mailom zo dňa 14.11.2021, adresovaným správcovi** s predmetom: *Žiadosť o informáciu – oprava strechy- DOLEZITE*“, **požiadal o informácie** v znení: „1.Kto oznámil zatekanie strechy? Kontaktoval som všetkých majiteľov pod strechou, kde sa vykonala oprava a nikto nehlasil zatekanie, lebo nikto v tomto období nemal zatekanie. Pan..., ktorý ju využíva ako terasu, nam tiež nic nehlasil.

2. Existuje nejaká fotodokumentácia zo zatekania? Ide o to, že ak nezatiekla voda k susedom, tak naco bola menena celá strecha? Obyčajne robíte iba lokálne opravy-podobne, ako ste už robili take u nás.

3. Preto je súčasťou aj výmena zastrčky, keďže zastrčka sa standardne nenachádza na žiadnej streche? Ako je to možné?

4. Preto bola vybrána firma, ktorá na základe dostupných informácií zjavne nespĺňa zákonné podmienky pre prevádzkovanie takýchto oprav? Opravy striech môže vykonávať iba firma, ktorá má viazanú činnosť na uvedené práce. Existuje dokument, ktorý aj vám dokazuje, že firma spĺňala v danom prípade požiadavky: Prosim, doložite ho.

5. Preto neboli informovaní aj ostatní zástupcovia o oprave, keď ste ju vyhodnotili ako záväzku? Napríklad e-mailom? Napr. pri oprave vzduchotechniky, ktorú teraz riešime, ste oznámili všetky detaily vopred. Preto vtedy nie? Prosim, informujte ma obratom, najneskôr do 3 pracovných dní....“, a keďže mu správca neposkytol odpoveď v žiadanej lehote, e-mailom zo dňa 25.11.2021 **požiadal o písomnú odpoveď**, na ktorú opätovne nedostal zo strany správcu žiadnu reakciu

- **vlastník bytu p. B. (spotrebiteľ) e-mailom zo dňa 7.12.2021, adresovaným správcovi, požiadal o informácie** v znení: „...Vo fonde opráv veže č. 4 je 31.8.2021 položka – Oprava strechy Omega v hodnote 896,27. Prosim o zaslanie všetkých dokladov k tejto oprave elektronicky (nahlásenie poruchy, správa z obhliadky, informovanie zástupcov vlastníkov, výber firmy, zmluva, faktúra...), keďže v aktuálnej situácii nie je možné do dokladov nahliadnuť....“, e-mailom zo dňa 16.12.2021 **opätovne požiadal o vyššie uvedené informácie spolu so žiadosťou o ďalšie informácie**, týkajúce sa posypovej soli, pracovníkov SBS a zrušenia písomného hlasovania na odvolanie zástupcu veže č. 4; časť informácií bola vlastníčkovi bytu poskytnutá správcom e-mailom zo dňa 13.1.2022, no vo veci opravy strechy nebola vlastníčkovi poskytnutá odpoveď s odôvodnením: „7. STRECHA- k oprave strechy sa Vám vyjadri kompetentný kolega, nakoľko stále nie je prítomný, lebo je PN.“ a v zmysle zmluvy o výkone správy čl. VI. Spôsob správy domu bod 9. platí: „Správca akceptuje emailovú komunikáciu ako riadnu a plnohodnotnú formu komunikácie, pričom sa zaväzuje odpovedať do 48 hodín. V prípade rozsiahlej agendy do 3 pracovných dní.“, pričom správca predmetné nedodrжал a zároveň nepreukázal zaslanie spotrebiteľovi žiadaných dokladov (čo spotrebiteľ, s poukazom na pandemickú situáciu, výslovne žiadal).

Vyššie uvedeným konaním správca ako **predávajúci porušil zákaz upierať spotrebiteľom právo na informácie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa**.

Za zistené nedostatky, 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- **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.**

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania písomnosťou zo dňa 3.3.2022 (s doručením do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 3.3.2022 na základe elektronickej doručky) oznámené začatie správneho konania o uložení pokuty. Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 1.7.2021, zo dňa 15.7.2021 (spolu s doručenými dokladmi správnomu orgánu dňa 16.7.2021), ďalej v inšpekčnom zázname zo dňa 7.9.2021, ďalej zo dňa 9.12.2021 (doručenom správnomu orgánu dňa 14.12.2021), zo dňa 28.1.2022 (spolu s doručenými dokladmi správnomu orgánu dňa 28.1.2022), v inšpekčnom zázname zo dňa 16.2.2022 a vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania č. P/0001/05/2022 zo dňa 10.3.2022 (doručenom správnomu orgánu dňa 10.3.2022), osoby neoprávnené konať v mene účastníka konania uviedli, že v roku 2020 správca nezorganizoval na ul. *Rosinská ulica 8542/32B, Blok B, 010 08 Žilina* schôdzu vlastníkov bytov z dôvodu pandemickej situácie v záujme ochrany ich zdravia, v tomto období využíval inštitút písomného hlasovania na riešenie urgentných otázok, od vlastníkov bytov neobdržal ani jeden podnet na organizovanie danej schôdze, doložili e-mailovú komunikáciu zo dňa 4.3.2021 medzi RUVZ ZA a účastníkom konania s odporúčaním RUVZ vyčkania so zvolaním schôdze do uvoľnenia opatrení, po uvoľnení opatrení účastník konania začal zvolávať schôdze, no vzhľadom na pandemický vývoj bol opätovne nútený ich pozastaviť, doručili *oznam o pozastavení organizovania schôdzí vlastníkov bytov a NP zo dňa 19.10.2020 od 13.10.2020*, ako aj *upozornenie v súvislosti s opatreniami na zabránenie šírenia nového koronavírusu spôsobujúceho ochorenie COVID-19 o uzatvorení klientskeho centra od 16.3.2020*, ktoré správca poskytol vlastníkom bytov e-mailom i výveskou. Vo vzťahu k nezverejneniu na webovom sídle správcu v roku 2020 *návrhu sanácie* v cene 2 760,-€ bolo konštatované, že správca zverejňuje na svojom webovom sídle cenové ponuky, ktoré už boli zrealizované, a to do 15 dní nasledujúceho mesiaca za predošlý mesiac, nezrealizované cenové ponuky nezverejňuje preto, aby vlastníkov bytov nemiatol v rozsahu vykonaných prác, cenová ponuka s *návrhom sanácie* v cene 2 760,-€ bola zverejnená ako príloha *Vyhlásenia písomného hlasovania* (zaslaná bola každému vlastníkovi doporučené), schválená na písomnom hlasovaní zo dňa 18.12.2020, zrealizovaná a vyfakturovaná bola dňa 21.9.2021 a zverejnená bola na webovom sídle správcu v mesiaci 10/2021. Poplatok súvisiaci s účtovaním zaslania vyjadrenia k reklamácií bol účtovaný len v prípade zamietnutia reklamácie, inak nie, účastník konania si uvedomil svoje pochybenie a momentálne už neúčtuje poplatok za vybavenie reklamácie, ďalej bolo konštatované, že ročnému vyúčtovaniu predchádza viacero úkonov (odpis údajov z meračov energií, ich rozpočítanie pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov...), ktoré majú byť spoplatňované, nakoľko sú vykonávané nad rámec zmluvne dojednaných služieb správcu, ale momentálne za zaslania mesačného zálohového predpisu a ročného vyúčtovania už správca neúčtuje vlastníkovi bytu žiaden poplatok, znenie cenníka, ktoré nemuselo byť jasné, bolo upravené, a teraz je spoplatňovaný *sumár krokov pre účely ročného vyúčtovania nákladov energií pre byty a NP*; na schôdzi vlastníkov bytov na ul. *Rosinská 8542, Žilina* konanej dňa 7.11.2017, bol cenník vlastníkom bytov podrobne vysvetlený, zobrali ho na vedomie a nevyjadrili s ním nesúhlas. Vo vzťahu k nevyhláseniu písomného hlasovania o návrhu vlastníčky bytu p. B. o odvolaní zástupcu veže č. 4, ktorý vyplynul zo schôdze konanej dňa 28.6.2021, bolo vo vyjadrení uvedené, že na danej schôdzi sa nehlasovalo, vlastníkmí bytov neboli prijaté žiadne rozhodnutia, o písomné hlasovanie v tomto bode nepožiadala štvrtina vlastníkov, len jedna vlastníčka bytu, a otázka, ktorá bola navrhovaná na písomné hlasovanie, nebola dôležitá pre riadny výkon správy. Vlastníkovi bytu p. I. boli osobne pri jeho návšteve u správcu 12.11.2021 ozrejmene aj otázky ohľadom strechy, ustanovenie čl. VI. bod 9. zmluvy o výkone správy o lehote 3 pracovných dní

./.

na odpoveď vlastníkovi považuje správca pri výkone správy v polyfunkčnom dome na *Karpatskej ul. Žilina* za nerealizovateľné s poukazom na nemožnosť stiahnutia danej lehoty pre napr. hromadnú dovolenku správcu s tým, že v čl. IV. v bode 19. zmluvy o výkone správy je uvedená nefunkčná e-mailová adresa. Záverom bolo konštatované, že správca nemá zákonnú povinnosť zasielať vlastníkom bytov kópie dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, a to ani na výslovné požiadanie vlastníka a právo na informácie vlastník realizuje osobným nahliadnutím do všetkých dokladov v klientskom centre správcu, ktoré bolo v čase požiadania o údaje zo strany vlastníčky bytu p. B., otvorené.

Správny orgán sa, po dôkladnom oboznámení so skutkovým stavom veci, berúc do úvahy zabezpečenie ochrany vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov, ustálil v názore, že vyjadrenia osôb za účastníka konania a predložené doklady nespochybnili zistený skutkový stav, s dôrazom na absolútnu zodpovednosť účastníka konania, koncipovanú na objektívnom princípe, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zistených povinností. Zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnych povinností, pričom ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h/, § 4 ods. 2 písm. a/ a § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami § 8b ods. 1 písm. f/, § 8b ods. 1 písm. k/, a § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Nositeľom povinností zvolať aspoň raz do roka schôdzu, priebežne zverejňovať na webe správcu alebo na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu jednotlivé cenové ponuky, neukladať spotrebiteľom povinnosti bez právneho dôvodu, a umožniť vlastníkovi bytu na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, alebo na náklady vlastníka bytu vyhotoviť z nich kópie, je správca, t. j. účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie si zákonom stanovených povinností, k čomu však, ako je z podkladov pre rozhodnutie zrejmé, nedošlo. V súvislosti s nezvolaním schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov ani raz do roka v roku 2020 správny orgán konštatuje, že oceňuje záujem účastníka konania o ochranu zdravia spotrebiteľov, no dodáva, že dané nemôže byť na úkor plnenia si zákonných povinností, pričom predložený e-mail od RUVZ je z roku 2021 a správny orgán disponuje vyjadrením MF SR, vyjadrujúcim názor *o nič nebránení* zvolania schôdze za dodržania všetkých protiepidemiologických opatrení zo dňa 5.11.2020. Liberačným dôvodom nie je ani neexistujúci podnet vlastníkov bytov na zvolanie schôdze, a ani predložený oznam a upozornenie. Čo sa týka povinnosti správcu zverejňovať na webovom sídle správcu alebo na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu cenové ponuky, zákonodarca pri stanovení tejto povinnosti definuje povinnosť priebežného zverejňovania daných cenových ponúk, nie zverejňovania ponúk až po ich realizácii, ktorou účastník konania odôvodňuje časový horizont zverejnenia posudzovanej cenovej ponuky, a preto má správny orgán za to, že nedošlo k splneniu dikcie zákona. V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, a keďže je toto jeho zákonná povinnosť, jej plnenie, vrátane úkonov, ktoré jej predchádzajú, nemôže byť voči vlastníkom bytov spoplatňované. Vo vzťahu k účtovaniu poplatku ohľadom reklamácie a ročného vyúčtovania správny orgán uvádza, že odstránenie zistených nedostatkov nie je dôvodom vyvinenia sa zo zisteného protiprávneho konania s poukazom na povinnosť účastníka konania vykonať nápravu, pričom na schôdzi konanej dňa 7.11.2017 vlastníci bytov o danom cenníku nerozhodovali a teda ho neschválili. Na schôdzi, konanej dňa 28.6.2021, sa viaceré body programu uzavreli tým, že budú predmetom písomného hlasovania, medzi inými napríklad aj bod: „*Zástupca vlastníkov p. Č. vzniesol požiadavku o navýšenie sumy za upratovanie o 1 EUR na každý priestor, nakoľko došlo k rastu cien*“.

čistiacich prostriedkov a iného príslušenstva na upratovanie spoločných priestorov. Vlastníčka p. B., zároveň vznesla požiadavku na zmenu rozpočítania sumy za upratovanie z pevnej čiastky na priestor na rozpočítanie na základe osobomesiacov. Zástupcovia správcu vysvetlili vlastníkom mimoriadnu komplikovanosť a zložité overenie pravdivosti uvedených údajov (napr. počet žijúcich osôb v byte). Ďalej sa o požiadavke vlastníčky nediskutovalo. Navýšenie sumy za upratovanie o 1 EUR na každý priestor bude predmetom písomného hlasovania.“ Predmetný bod, teda navýšenie sumy za upratovanie o 1,-€, bol navrhnutý jediným vlastníkom bytu, uskutočnilo sa o ňom písomné hlasovanie, čo vyplýva zo zápisnice zo zisťovania výsledkov písomného hlasovania vlastníkov zo dňa 27.9.2021, a preto nemožno prijať argumentáciu účastníka konania o tom, že dôvodom nevyhlásenia písomného hlasovania o odvolaní zástupcu veže č. 4 bol nedostatočný počet vlastníkov bytov žiadajúci o písomné hlasovanie o danej otázke s tým, že problematika zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže mať na výkon správy rozhodný význam a nemožno ju považovať za irelevantnú. Správny orgán nepopiera osobnú návštevu vlastníka bytu p. I. u správcu, čo vyplýva priamo aj z jeho e-mailovej komunikácie adresovanej správcovi dňa 14.11.2021, no zdôrazňuje, že tento vlastník bytu podal žiadosť o informácie dňa 14.11.2021 a následne aj dňa 25.11.2021, no nedostal na ne odpoveď. Správny orgán u správcu kontroluje poskytovanie služieb riadne, pod čím sa má na mysli poskytovanie služieb v súlade s podmienkami uvedenými aj v zmluve o výkone správy. V tomto smere je poukaz účastníka konania na nerealizovateľnosť čl. VI. bod 9. nedôvodný, rovnako ako danie do pozornosti čl. IV. bod 19. danej zmluvy, kde sa pojednáva o tom, že *správca zabezpečí riadnu kontrolu všetkých prác vykonávaných na spoločných častiach a zariadeniach na základe požiadaviek zástupcov vlastníkov a po ich ukončení ich informuje emailom na mailinglist@rezidencialesopark.eu.*“, keďže citované sa vzťahuje na informácie ohľadom prác vykonávaných na spoločných častiach a zariadeniach na základe požiadaviek zástupcov vlastníkov. Čo sa týka porušenia zákazu upierať spotrebiteľovi právo na informácie správny orgán poukazuje na skutočnosť, že právna norma v § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov určuje správcovi povinnosť umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestorov v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo možnosť vyhotoviť z dokladov kópie na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru. Predmetná alternatívna formulácia by sa mala zohľadňovať pri posudzovaní konkrétneho prípadu, čo v posudzovanom prípade znamená prihliadnutie na obdobie pandemickej situácie v roku 2021, kedy vlastníci bytov ako žiadatelia požiadali správcu o zaslanie kópií dokumentov, týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, čo zákon o vlastníctve bytov umožňuje, a tým spotrebiteľia vyjadrili súhlas so znášaním nákladov spojených s vyhotovením daných kópií. Predmetné žiadosti však správca neakceptoval, keď spotrebiteľom žiadne informácie, resp. doklady nezaslal a nedal im žiadnu odpoveď na ich dotazy. Správny orgán má za to, že zákonodarca zakotvením do právnej normy vyhotovenia kópií dokumentov správcom pre vlastníka bytu na náklady tohoto vlastníka, sledoval cieľ, aby pre nemožnosť osobného nahliadania do predmetných dokumentov u správcu pre dôvody vyššej moci (medzi ktoré pandémie nepochybne patrí), neutrpeli vlastníci bytov a nebytových priestorov ujmu. Správca pri plnení si svojej zákonnej povinnosti nevyvinul náležitú súčinnosť so spotrebiteľmi a neposkytol im žiadané informácie ani v lehote stanovenej v zmluve o výkone správy a ani po nej. Nakoľko zo strany účastníka konania nedošlo k spochybneniu správne zadokumentovaných záverov protiprávneho konania relevantným spôsobom, správny orgán vychádzajúc pri interpretácii právnej normy z gramatického výkladu ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý stanovuje správnomu orgánu povinnosť, nie možnosť, uložiť predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) postih za porušenie povinností 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 **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.** v zmysle ustanovení § 4 ods. 1 písm. h/, § 4 ods. 2 písm. a/, a § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 vyššie citovanej právnej úpravy **povinná** zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ďalej **nesmie** ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu a ani mu upierať právo na informácie.

Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný, alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly. Tým bol porušený § 4 ods. 1 písm. h/, /, § 4 ods. 2 písm. a/, a § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 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 zákazov, spôsob a následky porušenia povinností a zákazov, spočívajúce v porušení práv spotrebiteľov chránených zákonom.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinnosti a zákazov zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorých nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie (a to nezvolaním schôdze vlastníkov bytov ani raz za rok, nevyhlásením písomného hlasovania v žiadanej otázke na návrh vlastníka bytu, a priebežným nezverejnením cenovej ponuky na webovom sídle správcu), ďalej ukladal spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu (vymienením si úhrady, vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu, takých nákladov, ktoré zo zákona správca nemôže vlastníkom bytov účtovať) a uprel spotrebiteľovi právo na informácie (nereagovaním na jeho viacnásobnú žiadosť o údaje, týkajúce sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv). Zámerom citovaných noriem bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov práva na informácie (zvolaním schôdze v zákonom stanovenom intervale, vyhlásením písomného hlasovania o žiadanej problematike, priebežným zverejňovaním cenových ponúk na webovom sídle správcu, a poskytnutím vlastníkom bytov na základe ich žiadostí informácií týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv) a na ochranu ich ekonomických záujmov (nežiadanim od nich platiť poplatky, ktoré zo zákona nie sú povinní uhrádzať), 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 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. Zákonodarcu stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a rovnako zákazu ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu a upierať spotrebiteľovi právo na informácie, 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, 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 predávajúcim, resp. poskytovateľom služieb), a vlastníkami 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 § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečiť poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, neukladať vlastníkovi bytu povinnosti bez právneho dôvodu a poskytnúť vlastníkovi bytu na základe jeho žiadosti zákonné informácie.

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, príslušného pozemku a 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 vlastníkami 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 nesplnil, 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). Preukázaním nedodržania zákona nebol tento účel v zákonom stanovenej miere dosiahnutý.

Pri ukladaní výšky postihu boli zobrahané do úvahy všetky vyjadrenia účastníka konania a jeho splnomocneného právneho zástupcu.

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,- €.

Ukladanie pokút za správne delikty podlieha uváženiu správneho orgánu (diskrečná právomoc), v ktorom správny orgán v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku pokuty je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúť na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správneho deliktu, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bola uložená v primeranej výške zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, 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.

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.