

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. d), § 4 ods. 1 a § 4 ods. 2 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu“), § 20 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa“), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

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

účastníkovi konania:

obchodné meno: **SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.**
sídlo: **Polná 8, 934 03 Levice**
IČO: **34 117 989**

na základe kontroly vykonanej dňa 17.01.2024 a 24.01.2024 v prevádzkarni Službyt Levice, Polná 8, Levice, zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 678/2023,

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 30.06.2024), v zmysle ktorého predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nakoľko v čase kontroly dňa 24.01.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 678/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Mochovskej ulici v Leviciach neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko v období od 01.01.2021 do 31.12.2021 došlo k čerpaniu finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na Mochovskej ulici pre vchod č. (výmena hydrantov, výmena prechodových dverí vo vestibule, maľovanie schodiska) a pre vchod č. (demontáž požiarnych skriniek a ich výmena za nové, maľovanie schodiska, výmena dverí pred výťahom), avšak účastník konania nezabezpečil písomné hlasovanie o vyššie uvedených investičných akciách aj za vchod č., čím účastník konania v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov“) nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou,**

u k l a d á

účastníkovi konania podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 30.06.2024) pokutu vo výške **500,- €** (slovom päťsto eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 17.01.2024 a 24.01.2024 vykonali inšpektori SOI kontrolu v prevádzkarni Službyt Levice, Poľná 8, Levice, zameranú na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 678/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 24.01.2024.

V čase kontroly dňa 24.01.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 678/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Mochovskej ulici v Leviciach neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko v období od 01.01.2021 do 31.12.2021 došlo k čerpaniu finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na Mochovskej ulici pre vchod č. ... (výmena hydrantov, výmena prechodových dverí vo vestibule, maľovanie schodiska) a pre vchod č. (demontáž požiarnych skriniek a ich výmena za nové, maľovanie schodiska, výmena dverí pred výťahom), avšak účastník konania nezabezpečil písomné hlasovanie o vyššie uvedených investičných akciách aj za vchod č. ..., čím účastník konania v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou.

Účastník konania v čase kontroly dňa 24.01.2024 predložil Výpis z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na Mochovskej ulici v Leviciach za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 pre vchod č. Fotokópie fondu prevádzky, údržby a opráv tvoria prílohu č. 11 inšpekčného záznamu zo dňa 24.01.2024.

Podľa vyjadrenia účastníka konania, ktoré je zaznamenané v inšpekčnom zázname zo dňa 24.01.2024, správca sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov v bytovom dome a z dôvodu pandémie Covid-19 neprebehlo všetko v súlade so zákonom, ale neštandardným spôsobom. Okrem jedného vlastníka sú všetci v bytovom dome spokojní s vykonanými investičnými akciami a súhlasili s čerpaním financií z fondu na jednotlivé akcie.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“.

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov „Pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.“.

Za zistený nedostatok, a tým aj za preukázané porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/0041/04/24 zo dňa 19.06.2024 do jeho aktivovanej elektronickej schránky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 26.06.2024. Následne bol účastník konania upovedomený listom zo dňa 23.07.2024, naše č. 1640/04/2024, že rozhodnutie nebude vydané v lehote do 30 dní od začatia správneho konania, ale bude vydané v lehote do 60 dní od začatia správneho konania.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k dôvodom konania do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

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

Dňa 30.01.2024 bolo na Inšpektorát SOI so sídlom v Nitre pre Nitriansky kraj doručené vyjadrenie účastníka konania k inšpekčnému záznamu zo dňa 24.01.2024. Účastník konania vo svojom vyjadrení okrem iného uviedol, že schôdze vlastníkov bytov uvádzané v inšpekčnom zázname zvolali zástupcovia vlastníkov bytov bez toho, aby mal o tom správca vedomosť. Z dôvodu mimoriadnej situácie, vyhlásenej vládou SR od dňa 12. Marca 2020 z dôvodu ohrozenia verejného zdravia II. stupňa v dôsledku ochorenia COVID-19 spôsobeným korona vírusom SARS-CoV-2 pre územie Slovenskej republiky a odvolanej 15. septembra 2023, kedy schôdze vlastníkov pozastavili, správca akceptoval rozhodnutie vlastníkov bytov na základe zápisníc vyhotovených predložených správcovi zo strany zástupcov vlastníkov bytov. K obsahu zistení uvedených v inšpekčnom zázname nemal účastník konania pripomienky, ako ani k záväzným pokynom.

K tomu správny orgán uvádza, že Inšpektorát SOI so sídlom v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v danom prípade spoľahlivo preukázaný. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 24.01.2024, ktorý považuje za nepochybne zistený.

Predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného skutkového stavu so stavom požadovaným právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Správny orgán má za to, že kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu, ktorý je kompetenčným zákonom SOI, upravujúcim procesný postup pri výkone kontrol za účelom kontroly vnútorného trhu v oblasti ochrany spotrebiteľa. Po preskúmaní celej veci je správny orgán toho názoru, že skutkový stav bol náležite zistený a preukázaný, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Pre posúdenie danej veci je teda relevantné, že k porušeniu zákona preukázateľne došlo konaním, ktoré je podrobne popísané vyššie a ktoré je súčasťou popisu skutku v inšpekčnom zázname zo dňa 24.01.2024, ako výsledku vykonanej kontroly. Účastník konania zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa objektívne, tzn. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), ako aj bez ohľadu na okolnosti, ktoré daný výsledok – porušenie zákona, spôsobili.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa: „*Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*“ Podľa § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa: „*Ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať,*

aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1. “ Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Správny orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, s prihliadnutím na charakter a rozsah zisteného nedostatku, nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne.

Správny orgán v predmetnej veci postupoval v intenciách prechodných ustanovení obsiahnutých v zákone č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa“), účinného odo dňa 01.07.2024. V zmysle § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „Dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“. Vzhľadom na citované ustanovenie § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, správny orgán pri vydaní rozhodnutia postupoval podľa právneho predpisu účinného do 30.06.2024, t. j. podľa zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinností zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Nedodržaním týchto povinností účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľa priznaných mu zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán vzal do úvahy, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko v období od 01.01.2021 do 31.12.2021 došlo k čerpaniu finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na Mochovskej ulici pre vchod č. .. (výmena hydrantov, výmena prechodových dverí vo vestibule, maľovanie schodiska) a pre vchod č. .. (demontáž požiarnych skriniek a ich výmena za nové, maľovanie schodiska, výmena dverí pred výťahom), avšak účastník konania nezabezpečil písomné hlasovanie o vyššie uvedených investičných akciách aj za vchod č. ... Účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho resp. poskytovateľa služby.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré

spôsobili ich porušenie. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

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

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