



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: **BYTY Čadca, s.r.o., sídlo: Májová 1107, 022 01 Čadca**
dátum vykonania kontroly a prevádzkareň: **dňa 26.10.2020** (doručením *Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov* zo dňa 21.10.2020 prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručenky) a **dňa 4.2.2021** (doručením *inšpekčného záznamu* zo dňa 27.1.2021 prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručenky) **na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina (ďalej aj správny orgán)**
IČO: 36 373 907

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 § 8a ods. 4, § 8b ods. 1 písm. g/ a § 8b ods. 2 písm. h/ 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 vypracovať ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok a tento predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov každoročne do 30. novembra bežného roka, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 26.10.2020 (doručením *Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020* prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručky) a dňa 4.2.2021 (doručením *inšpekčného záznamu zo dňa 27.1.2021* prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručky) na správnom orgáne s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania: **BYTY Čadca, s.r.o., sídlo: Májová 1107, 022 01 Čadca, správcom**, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 10538/L „správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 19.6.2019, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. *Hviezdoslavova 2076, Čadca*, zapísanom na LV č. 5677, pri prešetroaní spotrebiteľských podnetov 709/2020, P-712/2020 a P-713/2020, zistené, že správca nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ročný plán opráv na nasledujúci rok, konkrétne na rok 2018 a 2019, do 30. novembra bežného roka, t. j. do 30.11.2017 a 30.11.2018, keď zápisnice zo schôdzí konaných v roku 2017 (v tomto roku sa, podľa predložených dokladov, konala len jediná schôdza, a to dňa 15.12.2017) a 2018 (v tomto roku sa, podľa predložených dokladov, konala len jediná schôdza, a to dňa 17.10.2018) nepreukazovali predloženie vlastníkom bytov a nebytových priestorov plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok (ani jeho schválenie), t. j. na rok 2018 a na rok 2019 (plány opráv zo dňa 29.11.2017 a zo dňa 30.11.2018 boli predložené len správnomu orgánu na základe *Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020*), čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie

2. 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 nahliadnuť 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 vyššie uvedenou kontrolou, pri prešetroaní spotrebiteľského podnetu P-709/2020, zistené, že správca neumožnil vlastníkovi bytu- spotrebiteľovi- podávateľovi daného podnetu nahliadnuť do zápisníc zo schôdzí konaných dňa 30.3.2016, 15.12.2017 a 17.8.2020, napriek jeho žiadosti zo dňa 24.8.2020 (doručenej správcovi dňa 28.8.2021), v ktorej tento spotrebiteľ požiadal správcu o nahliadnutie do zápisníc zo schôdzí, ktoré sa mali konať v danom bytovom dome od roku 2016, na čo mu správca v písomnosti zo dňa 3.9.2020, odpovedal: „...K nahliadnutiu a ofoteniu zápisníc došlo: Zápisnica z 3.5.2018, číslo došlej pošty D100, dňa 4.5.2018; Zápisnica z 17.10.2018, číslo došlej pošty D221, dňa 11.12.2018; Zápisnica z 17.6.2019, číslo došlej pošty D119, dňa 19.6.2019. K zápisniciam z roku 2016 a roku 2017 k nahliadnutiu nedošlo...“, a správca ani nepreukázal vyhotovenie kópií daných zápisníc na náklady dotknutého spotrebiteľa, čím správca ako predávajúci porušil zákaz upierať spotrebiteľovi právo na informácie

(predmetné zápisnice boli predložené len správne mu orgánu na základe *Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020*)

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa účastníkovi konania pokutu vo výške **500,-€**, **slovom päťsto 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-01150520.

O d ô v o d n e n i e

V súvislosti s prešetrením podnetov spotrebiteľov 709/2020, P-712/2020 a P-713/2020, vykonal i inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie dňa 26.10.2020 (doručením *Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020* prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručenky, na ktoré reagoval účastník konania zaslaním dokladov, doručených správne mu orgánu dňa 10.11.2020 listinnou zásielkou, dňa 20.1.2021 e-mailom a dňa 21.1.2021 listinnou zásielkou) a dňa 4.2.2021 (doručením *inšpekčného záznamu zo dňa 27.1.2021* prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručenky) na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina (z dôvodu vyhlásenej mimoriadnej situácie v súvislosti s ohrozením verejného zdravia II. stupňa ochorením COVID-19, spôsobeným korona vírusom SARS-CoV-2 na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 111 zo dňa 11.3.2020), kontrolu, pri ktorej boli zistené nedostatky, za ktoré zodpovedá v plnej miere účastník konania.

Nezabezpečili ste dodržanie povinnosti a zákazu 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 § 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 § 4 ods. 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 3 ods. 1 citovanej právnej úpravy nesmie predávajúci 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 § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 1.7.2016 do 31.8.2018) ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h/ na nasledujúci kalendárny rok. V zmysle § 8b ods. 2 písm. h/ danej právnej úpravy je správca pri správe domu povinný vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

V zmysle § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 1.9.2018 do 31.10.2018) ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h/ na nasledujúci kalendárny rok. V zmysle § 8b ods. 2 písm. h/ danej právnej úpravy je správca pri správe domu povinný vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

V zmysle § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 1.11.2018 do 31.12.2018) ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g/. V zmysle § 8b ods. 1 písm. g/ danej právnej úpravy je správca pri správe domu povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

V zmysle § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 1.2.2020) je správca povinný umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie.

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 § 8a ods. 4, § 8b ods. 1 písm. g/ a § 8b ods. 2 písm. h/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého *je správca pri správe domu povinný vypracovať ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok a tento predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov každoročne do 30. novembra bežného roka, keď bolo kontrolou zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 26.10.2020 (doručením Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020 prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručky) a dňa 4.2.2021 (doručením inšpekčného záznamu zo dňa 27.1.2021 prostredníctvom portálu www.slovensko.sk na základe elektronickej doručky) na správnom orgáne s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania: **BYTY Čadca, s.r.o., sídlo: Májová 1107, 022 01 Čadca**, správcom, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Sro, vložka číslo: 10538/L „správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 19.6.2019, uzavretej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Hviezdoslavova 2076, Čadca, zapísanom na LV č. 5677, pri prešetrení spotrebiteľských podnetov 709/2020, P-712/2020 a P-713/2020, zistené, že správca nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ročný plán opráv na nasledujúci rok, konkrétne na rok 2018 a 2019, do 30. novembra bežného roka, t. j. do 30.11.2017 a 30.11.2018, keď zápisnice zo schôdzí konaných v roku 2017 (v tomto roku sa, podľa predložených dokladov, konala len jediná schôdza, a to dňa 15.12.2017) a 2018 (v tomto roku sa, podľa predložených dokladov, konala len jediná schôdza, a to dňa 17.10.2018) nepreukazovali predloženie vlastníkom bytov a nebytových priestorov plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok (ani jeho schválenie), t. j. na rok 2018 a na rok 2019 (plány opráv zo dňa 29.11.2017 a zo dňa 30.11.2018 boli predložené len správne orgánu na základe Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020), a správca ani nepreukázal predloženie daných plánov opráv na rok 2018 a 2019 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zákonom termíne iným spôsobom. Týmto konaním správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.***

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie zákazu upierať spotrebiteľovi právo na informácie, uvedeného v § 4 ods. 2 písm. h/ v nadväznosti na § 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 vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť 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 vyššie uvedenou kontrolou, vykonanou s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb)-účastníkom konania: **BYTY Čadca, s.r.o., sídlo: Májová 1107, 022 01 Čadca**, správcom pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-709/2020, zistené, že správca neumožnil vlastníčkovi bytu-spotrebiteľovi*

- podávateľovi podnetu P-709/2020 nahliadnuť do zápisníc zo schôdzí konaných dňa 30.3.2016, 15.12.2017 a 17.8.2020, napriek jeho žiadosti zo dňa 24.8.2020, adresovanej správcovi (doručenej mu dňa 28.8.2020), v ktorej tento spotrebiteľ požiadal správcu o *nahliadnutie do zápisníc zo schôdzí, ktoré sa mali konať v danom bytovom dome od roku 2016*, na čo mu správca v písomnosti zo dňa 3.9.2020, odpovedal: „...*K nahliadnutiu a ofoteniu zápisníc došlo: Zápisnica z 3.5.2018, číslo došlej pošty D100, dňa 4.5.2018; Zápisnica z 17.10.2018, číslo došlej pošty D221, dňa 11.12.2018; Zápisnica z 17.6.2019, číslo došlej pošty D119, dňa 19.6.2019. K zápisniciam z roku 2016 a roku 2017 k nahliadnutiu nedošlo...*“. Správca zároveň nepreukázal vyhotovenie kópií daných zápisníc na náklady dotknutého spotrebiteľa. Týmto konaním správca ako **predávajúci porušil zákaz upierať spotrebiteľovi právo na informácie** (predmetné zápisnice boli predložené len správnymu orgánu na základe *Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020*).

Z dôvodu nevyhnutnosti prešetrenia spotrebiteľských podnetov 709/2020, P-712/2020 a P-713/2020 adresoval správny orgán účastníkovi konania *Oznámenie o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 21.10.2020* (doručené účastníkovi konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 26.10.2020 na základe elektronickej doručky), na ktoré účastník konania reagoval doručením správnymu orgánu dňa 10.11.2020 listinnou zásielkou, dňa 20.1.2021 e-mailom a dňa 21.1.2021 listinnou zásielkou, dokladov, z ktorých vyplynuli vyššie zistené nedostatky, zadokumentované do inšpekčného záznamu zo dňa 27.1.2021 (doručeného účastníkovi konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 4.2.2021 na základe elektronickej doručky). K predmetnému inšpekčnému záznamu sa vo vyjadrení zo dňa 5.2.2021 (doručenom správnymu orgánu dňa 11.2.2021 listinnou zásielkou) vyjadrila osoba neoprávnená konať v mene účastníka konania, ktorá vo vzťahu k jednému zo zistených nedostatkov uviedla, že spotrebiteľovi bolo umožnené nahliadnuť do zápisníc zo schôdzí nenachádzajúcich sa v archíve, ostatné zápisnice bolo potrebné vyhľadať v archíve umiestnenom mimo jeho budovy, a následne boli spotrebiteľom žiadané zápisnice pripravené k nahliadnutiu, ale spotrebiteľ sa k ich nahliadnutiu nedostavil. Dodala, že všetky zápisnice sa nachádzajú aj u zástupcu vlastníkov. Vo vzťahu k druhému z nedostatkov sa vyjadrila spôsobom, že vlastníci si odsúhlasili obnovu budovy spoločnosťou Ekonomservis, s.r.o.. Na margo vyššie uvedeného správny orgán konštatuje, že sa po dôkladnom oboznámení s vyjadrením osoby, neoprávnenej konať v mene účastníka konania, ustálil v názore, že jej vyjadrenie nespochybnilo zistený skutkový stav, nakoľko osoba neoprávnená konať v mene účastníka konania svoje tvrdenia o pripravenosti žiadaných zápisníc zo schôdzí pre spotrebiteľa (ani jeho kontaktovanie za účelom ich poskytnutia k nahliadnutiu) žiadnym spôsobom nepreukázala a poznamenáva, že zákon stanovuje povinnosť umožniť nahliadnuť vlastníčkovi bytu do dokladov týkajúcich správy domu správcovi, nie zástupcovi vlastníkov bytov. Čo sa týka odsúhlasenia obnovy budovy vyššie uvedenou spoločnosťou, dané nie je liberáciou z povinnosti správcu predložiť v zákonom termíne vlastníkom bytov a nebytových priestorov plán opráv. Správny orgán zároveň zdôrazňuje, že zodpovednosť účastníka konania je koncipovaná na objektívnom princípe, teda účastník konania je zodpovedný za svoje protiprávne konanie bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili zistené nedostatky, pričom zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnych povinností a zákazov, pričom ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami § 8a ods. 4, § 8b ods. 1 písm. g/, § 8b ods. 2 písm. h/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a § 4 ods. 2 písm. b/ v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 9 ods. 5 písm. d/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Nakoľko 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 mu orgánu povinnosť, nie možnosť, uložiť predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) postih za porušenie povinnosti a zákazu ustanovených týmto zákonom, vydáva enunciatív v znení, ako je uvedené vyššie, s cieľom zabezpečiť zvýšenú ochranu slabšieho účastníka spotrebiteľského zmluvného vzťahu- spotrebiteľa, teda vlastníka bytu a nebytového priestoru.

Za zistené nedostatky, a tým aj preukázané porušenie zákona citovaného vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia, zodpovedá predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa- *BYTY Čadca, s.r.o.* Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania písomnosťou zo dňa 25.11.2021 (s doručením do elektronickej schránky účastníka konania na portáli www.slovensko.sk dňa 29.11.2021 na základe elektronickej doručenky) oznámené začatie správneho konania o uložení pokuty. V zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k zisteným nedostatkom, toto právo však nevyužil.

Ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa, je *BYTY Čadca, s.r.o.* v zmysle ustanovení § 4 ods. 1 písm. h/ 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 a **nesmie** upierať spotrebiteľovi 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/ 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 povinnosti a zákazu, spôsob a následky porušenia povinnosti a zákazu, spočívajúce v porušení práv spotrebiteľov chránených zákonom.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinnosti a zákazu zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorých nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie (a to nepreukázaním predloženia vlastníkom bytov a nebytových priestorov plánu opráv na nasledujúci rok do 30. novembra predchádzajúceho roka, a to dvojnásobne) a uprel spotrebiteľovi právo na informácie (neumožnením vlastníčkovi bytu nahliadnuť do zápisníc zo schôdzí na základe jeho žiadosti). Zámerom zákonodarcu bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov právo na informácie, a to jednak o stave ich vlastníctva (vrátane spoločných častí a spoločných zariadení domu, aby mohli prijať následné rozhodnutia potrebné na ochranu a zveľaďovanie tohto svojho vlastníctva formou opravy), a jednak o správe domu a o čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv. Predmetnému právu zodpovedajú povinnosti správcu, t. j. povinnosť predkladať vlastníkom bytov a nebytových priestorov plán opráv v legislatívou určenom termíne, a povinnosť umožniť im nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Opomenutím konania zo strany účastníka konania nesplnením si vyššie uvedených informačných povinností nebol cieľ sledovaný normotvorcom, 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, nakoľko konaním účastníka konania nemožno vylúčiť priamy negatívny ekonomický dopad na spotrebiteľov a zhoršenie ich postavenia, keď neposkytnutie im zákonných informácií mohlo viesť k údajovému deficitu s následkom neprijatia rozhodnutí, ktoré by inak prijali, ak by im právnou normou vyžadované informácie boli poskytnuté. Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal. Zákonodarca stanovením povinností predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom,

ktorý umožňuje ich riadne použitie, a neupierať spotrebiteľom právo na informácie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácia a právo 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 a problematiku predkladania plánu opráv do 30. novembra bežného roka na nasledujúci rok, a umožňovania na základe žiadosti vlastníka bytu nahliadania do dokladov vo vzťahu k správe domu a čerpaniu fondu prevádzky, údržby a opráv, možno dané konanie, resp. opomenutie účastníka konania považovať za závažné porušenie zákona. Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určene 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 zo zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom pod riadnym poskytnutím služby sa rozumie poskytnutie služby v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami, ako aj v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

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. Poskytnutie služby výkonom správy bez predloženia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bežnom roku plánu opráv na nasledujúci rok v počte dva krát a bez umožnenia nahliadnutia do dokumentácie o správe domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkovi bytu na základe jeho žiadosti, nebol tento účel v zákonom stanovenej miere dosiahnutý.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu, dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle Správneho poriadku 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 a má odrádzať od ďalšieho porušovania zákona, nemá byť pre účastníka konania likvidačná. Preto bola uložená 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.

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.

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.