

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Banskej Bystrici
pre Banskobystrický kraj Dolná 46, 974 01 Banská Bystrica

Číslo: P/0024/06/2020

V Banskej Bystrici dňa 30.09.2021

R O Z H O D N U T I E

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej aj „SOI“) v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 4 ods. 1, § 2 a § 3 ods. 2 písm. f) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany 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: Bytová správa, s. r. o., IČO: 36 045 195, so sídlom Dolná 2, 969 01 Banská Štiavnica (ďalej aj ako „kontrolovaný subjekt“)

pre porušenie zákazu použitia nekalých obchodných praktík, keď kontrolovaný subjekt pri svojej činnosti postupoval v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, tým, že kontrolovaný subjekt ako správca bytového domu so súpisným č. 920 nachádzajúceho sa na ulici Križovatka 21, 969 01 Banská Štiavnica (ďalej len ako „bytový dom“) prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov, nevedol oddelene od účtov správcu, keď síce zabezpečil zriadenie osobitného účtu pre bytový dom vedeného vo VÚB, a. s., č. účtu v tvare IBAN: SK12 0200 0000 0031 3810 1051, na ktorom sú vedené plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a ktorého vlastníkami sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, avšak s účinnosťou od 01.10.2014 úhrady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu viedol na odlišnom účte vedenom vo VÚB, a. s., č. účtu v tvare IBAN: SK42 0200 0001 7400 0840, ktorého vlastníkom je kontrolovaný subjekt,

teda za porušenie povinností ustanovených v § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na § 7 ods. 2 písm. a) 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, na základe správnej úvahy

u k l a d á

účastníkovi konania podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov

p o k u t u

vo výške **500 €**slovom **Päťsto Eur,**

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia na účet vedený v štátnej pokladnici

č.: **SK5781800000007000065068****VS – 00240620**

Odôvodnenie

V dňoch 18.09.2020 – 30.09.2020 bola inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie pre Banskobystrický kraj v Banskej Bystrici (ďalej len „SOIBB“) uskutočnená kontrola spoločnosti: Bytová správa, s. r. o., IČO: 36 045 195, so sídlom Dolná 2, 969 01 Banská Štiavnica. Kontrola bola uskutočnená v sídle kontrolovaného subjektu za prítomnosti konateľa – RNDr. Pavla Bačíka. Kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľského podnetu inšpektorátom SOIBB evidovaného pod č. 466/2020 zo dňa 14.08.2020. (ďalej len ako „spotrebiteľský podnet“).

Z dostupných dokumentov je zrejmé, že kontrolovaný subjekt vykonával správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 10.06.2013.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, kontrolovaný subjekt ako správca bytového domu nevedol prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov, oddelene od účtov správcu, keď síce zabezpečil zriadenie osobitného účtu pre bytový dom vedenom vo VÚB, a. s., č. účtu v tvare IBAN: SK12 0200 0000 0031 3810 1051, na ktorom sú vedené plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a ktorého vlastníckmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, avšak s účinnosťou od 1.10.2014 úhrady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu viedol na odlišnom účte vedenom vo VÚB, a. s., č. účtu v tvare IBAN: SK42 0200 0001 7400 0840, ktorého vlastníkom je kontrolovaný subjekt, čím konal v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a teda že využitá obchodná praktika je nekalá.

Vyššie špecifikovaným konaním sa kontrolovaný subjekt dopustil porušenia § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na § 7 ods. 2 písm. a) 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.

Za zistený nedostatok, a tým aj za preukázané porušenie zákona, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá spoločnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Na základe zisteného a preukázaného skutkového stavu bolo dňa 03.09.2021 voči kontrolovanému subjektu v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov začaté správne konanie o uložení postihu podľa § 24 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, číslo konania: P/0024/06/2020 (ďalej len ako „správne konanie“). Oznámenie o začatí správneho konania bolo kontrolovanému subjektu doručené prostredníctvom Ústredného portálu verejných služieb ľuďom - www.slovensko.sk dňa 03.09.2021.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní účastník konania v stanovenej lehote podal vyjadrenie k zisteným nedostatkom. Vo vyjadrení zo dňa 06.09.2021 správne orgánu doručenom dňa 07.09.2021 kontrolovaný subjekt uznal, že úhrady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu viedol na osobitnom bankovom účte, ktorý predstavoval zberný účet výhradne pre platby do fondu opráv pre viaceré bytové domy. Zároveň kontrolovaný subjekt uviedol, že dôvodom tohto konania bolo šetrenie finančných prostriedkov, nakoľko poplatky za vedenie bankových účtov sú v dnešnej dobe príliš vysoké. Kontrolovaný subjekt taktiež uvádza, že dodatočne zriadil osobitný bankový účet pre úhrady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, o čom zároveň predložil doklad.

V tejto súvislosti správny orgán uvádza, že jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchyliť. Predávajúci, resp. poskytovateľ služby zodpovedá za ich nedodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

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

Pokiaľ správny orgán zistí odchylenie sa od kogentných ustanovení zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje už len charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností, vyplývajúce z porušenia príslušných ustanovení zákona a na základe uvedeného rozhoduje o výške sankcie za kontrolou zistené porušenie zákona.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či poskytovatelia služieb dodržiavajú povinnosti vyplývajúce im zo zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený je stav zistený v čase kontroly.

V zmysle uvedeného teda skutočnosť, že kontrolovaný subjekt síce dodatočne zriadil samostatný bankový účet, účelom ktorého je vedenie zálohových úhrad na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v zmysle platnej právnej úpravy, nespôsobuje jeho vyvinenie z vyššie preukázaného protiprávneho konania a porušenia príslušných ustanovení zákona, a teda nemožno upustiť od uloženia postihu – pokuty.

Inšpektorát SOIBB ako vecne a miestne príslušný správny orgán použil zákonné prostriedky na zistenie skutkového stavu veci a dospel k záveru, že neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná.

Pri určení výšky pokuty správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností pri nedodržaní zákazu použitia nekalej obchodnej praktiky predávajúcim resp. poskytovateľom služby tým, že účastník konania postupoval v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt ako správca prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nevedol oddelene od účtov správcu v banke tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Z uvedeného je zrejmé, že

kontrolovaný subjekt nekonal v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti, čím došlo porušeniu zákazu použitia nekalých obchodných praktík.

Podľa ustanovenia § 2 písm. p) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, obchodnou praktikou je konanie, opomenutie konania, spôsob správania alebo vyjadrovania, obchodná komunikácia vrátane reklamy a marketingu predávajúceho, priamo spojené s propagáciou, ponukou, predajom a dodaním výrobku spotrebiteľovi.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci nesmie používať nekalé obchodné praktiky a neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách.

Podľa ustanovenia § 7 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, nekalé obchodné praktiky sú zakázané, a to pred, počas aj po vykonaní obchodnej transakcie.

Podľa ustanovenia § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti.

Správny orgán sa zaoberal tým, či v danom prípade došlo k takému konaniu či opomenutiu konania, ktoré by bolo možné považovať za konanie, resp. opomenutie, či postup v rozpore s odbornou starostlivosťou. Vlastníci bytov majú dve možnosti správy domu, totiž buď si bytový dom spravujú sami ako spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo správu domu zveria inému subjektu, ktorý túto činnosť vykonáva v rámci predmetu svojho podnikania, teda je odborník. Od takéhoto odborníka oprávnené očakávajú že za to, že za správu zaplatia, dostanú kvalitné služby na úseku správy bytového domu, zjednodušene povedané, že namiesto toho, aby sa s výkonom správy s často otáznou úrovňou zaoberali sami vo vlastnej réžii, povinnosť starať sa prenesú na správcu ako odborníka so skúsenosťami.

Vzhľadom na skutočnosť, že účastník konania vo vzťahu k vlastníkom bytov vystupuje ako správca, musí ovládať legislatívu v odbore.

Pri určovaní výšky postihu vzal správny orgán do úvahy to, že účel právnych predpisov poskytujúcich spotrebiteľom, ktorí uzatvárajú spotrebiteľské zmluvy, zvýšenú ochranu nebol z dôvodov porušenia povinností splnený. Spotrebiteľia uzatvárajúci zmluvu s poskytovateľom služieb oprávnené očakávajú, že vzhľadom na jeho podnikanie koná v súlade s odbornou starostlivosťou, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní.

Správny orgán zohľadnil charakter a možné následky zisteného nedostatku, keď postupom zo strany účastníka konania došlo k výraznému zásahu do práv a oprávnených záujmov spotrebiteľov. Správny orgán vo všeobecnosti považuje využívanie nekalých obchodných praktík za závažný zásah do práv spotrebiteľa, poukazuje všeobecne na výrazný negatívny vplyv na spotrebiteľa, na deformáciu trhu a využívanie nekalých obchodných praktík, teda všeobecne považuje za závažné porušenie zákona. Správny orgán má za to, že využívanie nekalých obchodných praktík v praxi nie je možné bagatelizovať.

Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli zohľadnené pri určovaní výšky postihu bolo predovšetkým porušenie práv spotrebiteľa, nesplnenie zákonných povinností predávajúceho, resp. poskytovateľa služby s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zistených nedostatkov, ako aj preukázané porušenie zákazu použitia nekalých obchodných praktík naplnením znakov skutkovej podstaty konania v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom

č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, nakoľko si predávajúci, resp. poskytovateľ služby nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na § 7 ods. 2 písm. a) cit. zákona.

Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku protiprávneho postupu zo strany účastníka konania, keď ako správca prostriedky získané z úhrad prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv nevedol oddelene od účtov správcu v banke..

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Konanie, ktorým sú ohrozované ekonomické záujmy spotrebiteľa vo všeobecnosti považuje správny orgán za spoločensky nebezpečné a závažné, a teda po zhodnotení jednotlivých kritérií podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa uložil pokutu v takej výške, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Správny orgán prihliadol aj na špecifiká konkrétneho prípadu a proporcionalitu uloženú pokutu vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za porušenie povinností môže uložiť a to až do výšky 66.400 €. Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej preventívna a represívna funkcia, pričom ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba do budúcnosti vyvarovala porušeniu zákonných ustanovení. Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so Správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 4, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely, a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať podobne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán pri určovaní výšky pokuty za zistený protiprávny skutkový stav vzal v úvahu, že účastník konania, ako predávajúci resp. poskytovateľ služby, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov, resp. služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. V rámci tejto zodpovednosti zodpovedá aj za protiprávne konanie osôb, ktoré v mene predávajúceho, resp. poskytovateľa služby pri predaji výrobkov konajú.

Z ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa vyplýva správnomu orgánu obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu pokuty v prípade zistenia porušenia niektorej z povinností, ktoré tento zákon ukladá. Pre konštatovanie, či k porušeniu zákona došlo, je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly.

Pokuta, ktorú môže správny orgán v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi aktmi

Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa uložiť do výšky 66.400,00 €, bola uložená blízko dolnej hranice zákonom stanovenej sadzby.

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. Keďže správny orgán uložil pokutu v zákonnej sadzbe má za to, že pokuta uložená v tejto výške je s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona a od uloženej pokuty očakáva nielen represívny, ale aj preventívny účinok.