

Číslo: P/0027/06/2024

Banskej Bystrici dňa 15.07.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj (ďalej len ako „inšpektorát SOIBB“), ako príslušný správny orgán podľa § 2, § 3 ods. 2 písm. f), § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 30.06.2024 (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa“) a v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní“)

rozhodol takto:

účastníkovi konania: Bytové družstvo Hron, Čsl. Armády 8, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 00 634 280 (ďalej aj ako „účastník konania“), ktorý v čase kontroly, na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 29.09.2016, vykonával správu bytového domu nachádzajúceho sa na ulici ČSA č. 2 až 18, súpisné č. 380, Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, zapísaného na liste vlastníctva č. 4304 vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu v Banskej Bystrici pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica (ďalej aj ako „bytový dom“),

na základe kontroly kontrolovaného subjektu vykonanej v dňoch 21.11.2023 až 26.04.2024, pričom v sídle inšpektorátu SOIBB bola kontrola vykonaná v dňoch 23.11.2024 až 25.04.2024 a v sídle kontrolovaného subjektu bola kontrola vykonaná v dňoch 21.11.2023 a 26.04.2024),

pre porušenie povinnosti podľa § 18 ods. 10 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, v zmysle ktorého je predávajúci povinný viesť evidenciu o reklamáciách a predložiť ju na požiadanie orgánu dozoru na nazretie, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt nepredložil na požiadanie orgánu dozoru evidenciu reklamácií na nazretie, nakoľko kontrolovaný subjekt evidenciu reklamácií nevedie,

pre porušenie povinnosti podľa § 18 ods. 4 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, v zmysle ktorého je predávajúci povinný po určení spôsobu vybavenia reklamácie reklamáciu vybaviť ihneď, v odôvodnených prípadoch aj neskôr; avšak vybavenie reklamácie nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, keď kontrolou bolo zistené, že reklamácia spotrebiteľov Ing. B. a Z.Č. zameraná na vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu, uplatnená dňa 10.04.2023, nebola vybavená do dňa podania podnetu zo dňa 28.06.2023, teda nebola vybavená v zákonom stanovenej lehote 30 dní,

pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 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, v zmysle ktorého

predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3, v tomto prípade právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt ako správca nedodržiaval povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa v prípadoch, v ktorých nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, keď kontrolovaný subjekt predložil 3 cenové ponuky na *Obnovu hydroizolácie strechy, sekcia „C“ od parku*, a to:

1. Michal K. – izolácie a stavby, Banícka 342, Malachov,
2. LAMPER, s.r.o., Tatranská 6, Banská Bystrica,
3. EKOIZOL s.r.o., Majerská cesta, Banská Bystrica,

pričom cenové ponuky podľa zápisnice zo dňa 02.08.2022 vyhodnotilo predstavenstvo Bytového družstva Hron, cenové ponuky neboli prejednané na schôdzi vlastníkov a teda vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nemali možnosť sa k ponukám vyjadriť a hlasovať o najvhodnejšej ponuke tak, ako je ustanovené v § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) v nadväznosti na ust. § 3 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, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie a v bežnej kvalite, keď kontrolou bolo zistené, že:

- kontrolovaný subjekt v rozpore s § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nezvolal v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- kontrolovaný subjekt zvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na deň 30.08.2022, ktorú podľa zápisnice otvorila a viedla zástupkyňa správcu, ktorá, s odvolaním sa na čl. IV. bod 3 Zmluvy konštatovala, že schôdza je uznášania schopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a NP v dome, ktorí majú aspoň 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome... a vzhľadom na účasť vyhodnotila schôdzu za neuznášania schopnú, nakoľko zo 72 vlastníkov bolo prítomných 43, avšak uvedený čl. zmluvy je v rozpore s § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania. Podľa predloženej zápisnice a podľa programu schôdze sa malo hlasovať o bode 1 programu - *rozšírení opravy strechy bytového domu nad vchodmi na ul. ČSA 8 – 18 z dôvodu havarijného stavu*. Na uvedený bod schôdze sa vzťahuje práve predmetné ustanovenie zákona. Na základe uvedených skutočností bolo na schôdzi dohodnuté, že predmetný bod bude súčasťou písomného hlasovania. Kontrolou bolo ďalej zistené, že zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP nebola podpísaná overovateľmi,

pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 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, v zmysle ktorého predávajúci nesmie používať nekalé obchodné praktiky a neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt využil vo svojej činnosti nekalú obchodnú praktiku, nakoľko ním využitá obchodná praktika bola

v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a mohla podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, keď:

- kontrolovaný subjekt za roky 2021 a 2022 nepredložil vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, v súlade s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a s čl. IX ods. 8 Zmluvy, podľa ktorého je správca povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, plán údržby prevádzky a opráv na nasledujúce obdobie,

- kontrolovaný subjekt za rok 2021 vyúčtoval Ing. B. a Z.Č. 180,- € a za rok 2022 rovnako po 180,- €, avšak v rozpore s § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov t.j. neoprávnene vzhľadom k tomu, že za roky 2021 a 2022 nepredložil vlastníkom správu podľa § 8a) ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

teda za porušenie povinností ustanovených v ust. § 4 ods. 1 písm. h) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1, § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1, § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 7 ods. 2 písm. a), § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa), 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 – 00270624

O d ô v o d n e n i e

V dňoch 21.11.2023 až 26.04.2024 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj kontrolu v subjekte Bytové družstvo Hron, Čsl. Armády 8, 974 01 Banská Bystrica (ďalej len ako „kontrolovaný subjekt“). Kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľského podnetu inšpektorátom SOIBB evidovaného pod č. 308/2023 (ďalej len ako „spotrebiteľský podnet“). Spotrebiteľský podnet sa týkal bytového domu nachádzajúceho sa na ulici ČSA č. 2 až 18, súpisné č. 380, Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica, zapísaného na liste vlastníctva č. 4304 vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu v Banskej Bystrici pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica (ďalej aj ako „bytový dom“), v ktorom kontrolovaný subjekt v čase kontroly vykonával správu na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 29.09.2016. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 26.04.2024.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt nepredložil na požiadanie orgánu dozoru evidenciu reklamácií na nazretie, nakoľko kontrolovaný subjekt evidenciu reklamácií nevedie, čím došlo k porušeniu § 18 ods. 10 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.

Kontrolou bolo zistené, že reklamácia spotrebiteľov Ing. B. a Z.Č. zameraná na vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu, uplatnená dňa 10.04.2023, nebola vybavená do dňa podania podnetu zo dňa 28.06.2023, teda nebola vybavená v zákonom stanovenej lehote 30 dní, čím došlo k porušeniu § 18 ods. 4 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.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt porušil zákaz upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, v tomto prípade právo na ochrane ekonomických záujmov spotrebiteľa, keď kontrolovaný subjekt ako správca nedodrжал povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa v prípadoch, v ktorých nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, keď kontrolovaný subjekt predložil 3 cenové ponuky na *Obnovu hydroizolácie strechy, sekcia „C“ od parku*, a to:

4. Michal K.– izolácie a stavby, Banícka 342, Malachov,
5. LAMPER, s.r.o., Tatranská 6, Banská Bystrica,
6. EKOIZOL s.r.o., Majerská cesta, Banská Bystrica,

príčom cenové ponuky podľa zápisnice zo dňa 02.08.2022 vyhodnotilo predstavenstvo Bytového družstva Hron, cenové ponuky neboli prejednané na schôdzi vlastníkov a teda vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nemali možnosť sa k ponukám vyjadriť a hlasovať o najvhodnejšej ponuke tak, ako je ustanovené v § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čím zo strany kontrolovaného subjektu došlo k porušeniu ust. § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt nedodrжал povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď:

- kontrolovaný subjekt v rozpore s § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nezvolal v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- kontrolovaný subjekt zvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na deň 30.08.2022, ktorú podľa zápisnice otvorila a viedla zástupkyňa správcu, ktorá, s odvolaním sa na čl. IV. bod 3 Zmluvy konštatovala, že schôdza je uznášania schopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a NP v dome, ktorí majú aspoň 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome... a vzhľadom na účasť vyhodnotila schôdzu za neuznášania schopnú, nakoľko zo 72 vlastníkov bolo prítomných 43, avšak uvedený čl. zmluvy je v rozpore s § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania. Podľa predloženej zápisnice a podľa programu schôdze sa malo hlasovať o bode 1 programu - *rozšírení opravy strechy bytového domu nad vchodmi na ul. ČSA 8 – 18 z dôvodu havarijného stavu*. Na uvedený

bod schôdze sa vzťahuje práve predmetné ustanovenie zákona. Na základe uvedených skutočností bolo na schôdzi dohodnuté, že predmetný bod bude súčasťou písomného hlasovania. Kontrolou bolo ďalej zistené, že zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP nebola podpísaná overovateľmi, čím zo strany kontrolovaného subjektu došlo k porušeniu ust. § 4 ods. 1 písm. h) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt využil vo svojej činnosti nekalú obchodnú praktiku, nakoľko ním využitá obchodná praktika bola v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a mohla podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, keď:

- kontrolovaný subjekt za roky 2021 a 2022 nepredložil vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, v súlade s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a s čl. IX ods. 8 Zmluvy, podľa ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, plán údržby prevádzky a opráv na nasledujúce obdobie,

- kontrolovaný subjekt za rok 2021 vyúčtoval Ing. B. a Z.Č. 180,- € a za rok 2022 rovnako po 180,- €, avšak v rozpore s § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov t.j. neoprávnene vzhľadom k tomu, že za roky 2021 a 2022 nepredložil vlastníkom správu podľa § 8a) ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čím zo strany kontrolovaného subjektu došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa).

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

K priebehu a výsledku kontroly sa do inšpekčného záznamu vyjadril kontrolovaný subjekt, ktorý uviedol cit.: „S obsahom inšpekčného záznamu ma inšpektori podrobne oboznámili. Beriem na vedomie, že sa k zisteným nedostatkom, uvedeným v tomto inšpekčnom zázname môžem písomne vyjadriť do 10 dní od jeho prevzatia na adresu Slovenská obchodná inšpekcia, Inšpektorát SOI v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj, Dolná 46, 974 01 Banská Bystrica. Potvrdzujem prevzatie jedného vyhotovenia inšpekčného záznamu.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania, prostredníctvom webového portálu www.slovensko.sk, do jeho elektronickej schránky, zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/0027/06/2024 zo dňa 13.06.2024, ktoré účastník konania prevzal dňa 13.06.2024.

Správny orgán sa zaoberal písomnosťami uloženými v správnom spise k tomuto správne konaniu a vzhľadom na nájdenú písársku chybu v oznámení o začatí správneho konania č. P/0027/06/2024 zo dňa 13.06.2024, s primeraným využitím postupu podľa § 47 ods. 6 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní, pristúpil k jej oprave. V zmysle ustanovenia § 47 ods. 6 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní správny orgán chyby v písaní, v počtoch a iné zrejme nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutia

kedykoľvek opraví a upovedomí o tom účastníkov konania. Správny orgán týmto opravil nesprávne uvedený dátum začatia kontroly 23.11.2023 na správny dátum začatia kontroly 21.11.2023. V danom prípade ide o zrejmu nesprávnosť v citovanom oznámení o začatí správneho konania pri opise oznámenia o začatí správneho konania. V ostatných častiach zostáva oznámenie o začatí správneho konania bez zmien.

Vzhľadom na skutočnosť, že správne konanie bolo začaté v čase, kedy bol účinný zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, avšak v priebehu konania došlo k zmene legislatívy a v priebehu konania nadobudol účinnosť nový zákon o ochrane spotrebiteľa č. 108/2024 Z.z. s platnosťou od 22.05.2024 a účinnosťou od 01.07.2024 (ďalej aj ako „zákon č. 108/2024 o ochrane spotrebiteľa“), správny orgán sa zaoberal otázkou postupu, ktorý v konaní má aplikovať. Aby sa zamedzilo sporným situáciám a pochybnostiam ohľadom postupu správneho orgánu v správnych konaniach, zákonodarca v zákone č. 108/2024 o ochrane spotrebiteľa veľmi jasne upravil postup správneho orgánu vzhľadom na prechod na novú spotrebiteľskú legislatívu, a to v prechodných ustanoveniach, ktoré sú uvedené v § 53 cit. zákona. Podľa ustanovenia § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 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. Podľa ustanovenia § 53 ods. 3 zákona č. 108/2024 o ochrane spotrebiteľa, konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Správny orgán ustálil, že správne konanie bolo riadne začaté pred 1. júlom 2024 a pred 1. júlom 2024 nebolo neukončené. Správny orgán ustálil, že v zmysle prechodných ustanovení uvedených v § 53 ods. 3 zákona č. 108/2024 o ochrane spotrebiteľa je toto správne konanie nevyhnutné dokončiť podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024, t.j. podľa zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

Žiadosťou zo dňa 14.06.2024 doručenu správne orgánu dňa 14.06.2024 požiadal účastník konania o predĺženie lehoty na vyjadrenie sa k zisteným nedostatkom. Následne, v zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní účastník konania podal vyjadrenie k zisteným nedostatkom. Vo vyjadrení zo dňa 17.06.2024 doručenom správne orgánu dňa 18.06.2024 uviedol, že evidencia reklamácií nebola potrebná, nakoľko na Bytové družstvo Hron neboli žiadne reklamácie podané.

Ďalej uviedol, že písomný dotaz Ing. B. zo dňa 20.4.2023 a Z.Č. zo dňa 13.04.2023 zameraný na vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov bol vybavený bezodkladne ústne pri ich doručení ekonómkou p. M. B. a následne dňa 24.05.2023 bola dodaná informácia na výročnej členskej schôdzi o tom, ako sa bude postupovať s požiadavkou Ing. B a Z.Č. a to, že požadované údaje budú uvádzané vo vyúčtovaniach od roku 2023, nakoľko vyúčtovanie za rok 2022 bolo vyhotovené už v marci 2023. Uvedené je zaznamenané v zápisnici v bode 7. Žiadna reklamácia od Ing. B a Z.Č. s dátumom 10.04.2023 neexistuje. Ako dôkaz uviedol zápisnicu zo dňa 24.05.2023.

Ďalej uviedol, že dňa 30.08.2022 bola na schôdzi vlastníkov bytov a NP prejednaná otázka opravy strechy bytového domu, bol konštatovaný havarijný stav strechy v správe nezávislého odborníka Ing. Antona L. – ANDEX. Rozhodnutie o cene opravy strechy sa uskutočnilo písomným hlasovaním dňa 26.09.2022 a bolo schválené nadpolovičnou väčšinou zúčastnených hlasovania s tým, že nikto z vlastníkov bytov a NP k uvedenému nepodal námietky. Ako dôkaz uviedol zápisnicu o vykonaní písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP zo dňa 26.09.2022.

Ďalej uviedol, že na schôdzi vlastníkov bytov a NP dňa 30.08.2022 nebol prejednávaný len bod – rozšírenie opravy strechy bytového domu nad vchodmi na ul.ČSA 8-18 z dôvodu havarijného stavu ale aj bod – kúpa pozemku vo vlastníctve Železníc SR o výmere 258 m² z dôvodu vyporiadania pozemku pod domom na ul.ČSA č. 2-18, ktorý je zastavaný domom a užívaný vlastníkami bytov a NP.

Táto otázka môže spadať pri hlasovaní pod ustanovenie § 14b pds- 2 písmeno d) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, kedy je hlasovaniu potrebných 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov NP.

Ďalej uviedol, že v roku 2021 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a NP súbežne s členskou schôdzou Bytového družstva Hron dňa 20.10.2021 korešpondenčným hlasovaním, s prejednaným programom Správa o činnosti za rok 2020 a jej schválenie, Správa o hospodárení za rok 2020 a schválenie účtovnej závierky, pridelenie hospodárskeho výsledku do fondu opráv, Správa kontrolnej komisie. Zápisnica zo schôdze bola spísaná dňa 20.10.2021 aj s výsledkami hlasovania. Ako dôkazy uviedol Pozvánku na výročnú členskú schôdzu a vlastníkov bytov a NP, Zápisnicu zo dňa 20.10.2021, Správu o činnosti za rok 2020 a Správu o hospodárení za rok 2020.

Ďalej uviedol, že správa o činnosti za rok 2022 bola predložená vlastníkom bytov a NP a aj prejednaná dňa 24.05.2023. Prerokovaná a schválená bola účtovná závierka, Plán opráv a údržby, Správa o hospodárení za rok 2022 vrátane správy o čerpaní fondu opráv a pod. Ako dôkaz uviedol Pozvánka na schôdzu, Zápisnicu zo schôdze zo dňa 24.05.2023, Správu o činnosti za rok 2022 a Správu o hospodárení za rok 2022. Uviedol, že Správa o činnosti za rok 2021 bola predložená vlastníkom bytov NP a prejednaná dňa 26.05.2022. Prerokovaná a schválená bola okrem iného Správa o činnosti družstva, Správa o hospodárení za rok 2021 vrátane správy o čerpaní fondu opráv a pod. Ako dôkaz uviedol Pozvánku na schôdzu, Zápisnicu zo schôdze zo dňa 26.mája 2022 a Správu o činnosti za rok 2021, Správa o hospodárení za rok 2021.

Ďalej uviedol, že za rok 2021 aj za rok 2022 vyúčtoval kontrolovaný subjekt Ing. B. a Z.Č. po 180,- EUR oprávnené. Správu o činnosti a vyúčtovanie fondu prevádzky, opráv, údržby a úhrady, kontrolovaný subjekt riadne predložil vlastníkom bytov a NP.

Na záver svojho vyjadrenia uviedol, že je toho názoru, že kontrolovaný subjekt si svoje úlohy plnil a Slovenská obchodná inšpekcia nedostatky v činnosti posudzovala veľmi nezhovievavo a bez riadneho porozumenia, pričom ide o riešenie rôznych otázok rozhodovania a činnosti vlastníkov bytov a NP, ktoré niekedy neboli jednoznačné a mohli sa posudzovať rozdielne.

Slovenská obchodná inšpekcia nezohľadnila to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, zapísaní na LV č.4304. k.ú. Banská Bystrica, súp.č. 380 v Banskej Bystrici na ul. ČSA 2-18 sú aj zároveň členmi Bytového družstva Hron. Aj keď mali s Bytovým družstvom Hron uzatvorenú Zmluvu o výkone správy, podieľajú sa priamo aj na rozhodovaní Bytového družstva Hron, ktoré vykonáva správu domu. Z uvedených dôvodov sa aj schôdze družstva a schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov uskutočňovali pri jednom stretnutí a zasadnutí tak, ako boli aj zasielané na tieto schôdze pozvánky pre členov družstva a zároveň vlastníkom bytov a NP.

Poznamenáva, že uvedené sa týka aj iniciátorov spotrebiteľského podnetu na SOI BB Ing. B. a Z.Č., ktorí mali všetky potrebné informácie vždy k dispozícii, Ing.B. je nakoniec aj členom kontrolnej komisie Bytového družstva Hron. Spotrebiteľský podnet na SOI od Ing.B. a Z.Č. považuje za účelový a dôvodom tohto podnetu nie sú skutočné nedostatky v činnosti Bytového družstva Hron, ale dlhodobá kritičnosť Ing.B. voči všetkým rozhodnutiam družstva a u Z.Č. pravdepodobne to, že Bytové družstvo Hron ukončilo

zmluvu, ktorú mala Z.Č. uzatvorenú na upratovanie spoločných priestorov bytového domu, na základe jej vlastnej žiadosti, ktorú podala po reklamácií dodaných služieb. Z uvedených dôvodov navrhuje správne konanie o udelení pokuty ako nedôvodné zastaviť.

Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že povinnosťou predávajúceho, resp. poskytovateľa služby je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. 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 súdnej praxe 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.

V zmysle uvedeného, správny orgán, pokiaľ 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 povinnosti, vyplývajúce z porušenia príslušných ustanovení zákona a na základe uvedeného rozhoduje o výške sankcie za kontrolou zistené porušenie zákona.

Je potrebné zdôrazniť, že správny orgán vedie toto správne konanie pre porušenie povinnosti predávajúceho viesť evidenciu o reklamáciách a predložiť ju na požiadanie orgánu dozoru na nazretie, vybaviť reklamáciu v zákonom stanovenej lehote 30 dní, pre porušenie zákazu upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3, v tomto prípade právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, porušenie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie a v bežnej kvalite a pre porušenie zákazu používať nekalé obchodné praktiky v spotrebiteľských zmluvách v súvislosti s obchodnou praktikou, ktorú vykonal vo vzťahu k spotrebiteľovi. Správny orgán uvádza, že predmetom kontroly nebol celý zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale len jeho vybrané ustanovenia, na ktoré je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán sa zaoberal s vyjadrením účastníka konania zo dňa 17.06.2024 doručeným správnomu orgánu dňa 18.06.2024, ako aj dôkazmi, ktoré spolu s ním predložil. V tejto súvislosti správny orgán uvádza, že zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa v § 2 písm. l) definoval reklamáciu ako reklamáciou uplatnenie zodpovednosti za vady výrobku alebo služby. V § 18 ods. 10 predmetný zákon ustanovil povinnosť viesť evidenciu o reklamáciách a predložiť ju na požiadanie orgánu dozoru na nazretie. Správny orgán na účely splnenia povinnosti vedenia evidencie reklamácií považuje za irelevantné, či účastníkovi konania boli, alebo neboli doručené reklamácie, nakoľko evidenciu reklamácií

považuje za databázu do ktorej sa zaznamenávajú reklamácie v štruktúre ustanovenej cit. zákonom, ktorá v prípade, že mu skutočne neboli doručené nijaké reklamácie, môže byť prázdna. Pokiaľ takúto databázu nevytvoril, nie je splnená vyššieuvedená povinnosť. Čo sa týka podanej reklamácie, správny orgán zastáva názor, že jednak z hľadiska predmetu, ale aj z hľadiska obsahu je list Ing. B zo dňa 20.04.2023 a list Z.Č. zo dňa 13.04.2023 reklamáciami, nakoľko obsahuje vytknutie väd poskytnutej služby – vyúčtovania, ktoré podľa tam uvedených tvrdení neobsahuje niektoré údaje, poukazuje na rozpor vo vyúčtovaní. Žiadosť o vysvetlenie je formulovaná len v jednom odseku. Bez ohľadu na to, či tieto reklamácie boli alebo neboli odôvodnené, účastník konania ich podľa názoru mal zaevidovať do evidencie reklamácií. Taktiež, pokiaľ účastník konania reklamáciu vyhodnotil ako neopodstatnenú, aj tak mal povinnosť ju riadne vybaviť, pričom odôvodnené zamietnutie je podľa §2 písm. m) cit. zákona je jedným zo spôsobov ukončenia reklamačného konania, resp. vybavenia reklamácie. Správny orgán preto neakceptoval tvrdenie účastníka konania o tom, že žiadna reklamácia od Ing. B a Z.Č. neexistuje a neakceptuje ani to, že evidencia reklamácií nebola potrebná.

K schôdzi vlastníkov bytov a NP dňa 30.08.2022 správny orgán uvádza, že posúdenie uznášaniaschopnosti schôdze vzhľadom na účasť vyžadovanú zákonom č. 182/1993 Z.z. je elementárnou znalosťou správcu a je činnosťou, ktorá nesmie vyvolávať akékoľvek pochybnosti a správca ju musí mať bezpodmienečne zvládnutú. Uvedené platí taktiež pre posudzovanie kvóra potrebného pre prijatie uznesenia.

K súbežne uskutočnenej schôdzi vlastníkov bytov a NP dňa 30.08.2022 s členskou schôdzou Bytového družstva Hron dňa 20.10.2021 správny orgán uvádza, že tieto schôdze sú od seba nezávislé a nemožno zamieňať uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a NP dňa 30.08.2022 s uzneseniami prijatými na členskej schôdzi Bytového družstva Hron. Aj keď na prvý pohľad sa možno zdá uvedené ako neopodstatnené, je potrebné vziať do úvahy fakt, že Bytové družstvo Hron môže mať odlišnú a napr. aj širšiu členskú základňu oproti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome; taktiež sú tieto inštitúty legislatívne upravené inak. Z uvedeného dôvodu správny orgán nemôže brať závery, resp. uznesenia prijaté členskou schôdzou Bytového družstva Hron do úvahy ako uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Taktiež dokumenty pripravované pre členskú schôdzu Bytového družstva Hron o jeho hospodárení a činnosti nemožno zamieňať s dokumentami pripravovanými pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súvislosti so správou ich bytového domu. K predloženým zápisniciam ako dôkazom, ktoré by mali preukázať splnenie povinnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok správny orgán uvádza, že predložené zápisnice sú zápisnice z výročných členských schôdzi bytového družstva HRON konaných dňa 26.05.2022 a 24.05.2023, teda nejde o zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V danom prípade ide o prezentáciu výsledkov hospodárenia právnickej osoby – Bytového družstva HRON a nie o hospodárenie bytového domu. Ide teda o plnenie povinností družstva voči svojim členom a nie o plnenie povinností správcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Správny orgán preto uvedené neakceptuje.

Ďalej je potrebné uviesť, že nie je úlohou Slovenskej obchodnej inšpekcie postupovať zhovievavo, ale v súlade so zákonom a na základe zákona. Slovenská obchodná inšpekcia nemôže hodnotiť zistený skutkový stav svojvoľne, zhovievavo a považovať za poľahčujúcu okolnosť to, že niektoré otázky rozhodovania a činnosti vlastníkov bytov a NP neboli jednoznačné a mohli sa posudzovať rozdielne, nakoľko v prípade pochybností o obsahu ustanovení spotrebiteľských zmlúv platil podľa § 54 ods. 2 zákona č. 400/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení ku dňu kontroly výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší a tak aj mal účastník konania postupovať.

Ďalej správny orgán uvádza, že v rámci správneho konania vykonal dokazovanie okrem správnym orgánom zadovaných dôkazov aj vyššieuvedenými dôkazmi poskytnutými účastníkom konania v rámci jeho vyjadrenia, ktorými sa zaoberal, a ktoré, tak ako bolo odôvodnené vyššie, vyhodnotil tak, že tieto nijakým spôsobom nespochybňujú kontrolou zistený skutkový stav.

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.

Inšpektorát SOI v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj 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 povinnosti predložiť na požiadanie orgánu dozoru evidenciu reklamácií na nazretie, nakoľko kontrolovaný subjekt evidenciu reklamácií nevedie, porušenia povinnosti vybaviť reklamáciu spotrebiteľov Ing. B. a Z.Č. zameranú na vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu, uplatnenú dňa 10.04.2023 v zákonom stanovenej lehote 30 dní, na porušenie zákazu upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3, v tomto prípade právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, porušenie povinnosti zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie a v bežnej kvalite a využitie nekalej obchodnej praktiky vo svojej činnosti, ktorá bola v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a mohla podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, a to všetko tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa má každý spotrebiteľ právo na výrobky a služby v bežnej kvalite, uplatnenie reklamácie, náhradu škody, vzdelávanie, informácie, ochranu svojho zdravia, bezpečnosti a ekonomických záujmov a na podávanie podnetov a sťažností orgánom dozoru, dohľadu a kontroly (ďalej len „orgán dozoru“) a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa.

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3.

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. 2 písm. a) a b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak a) je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, b) podstatne narušuje alebo môže podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, ku ktorému sa dostane alebo ktorému je adresovaná, alebo priemerného člena skupiny, ak je obchodná praktika orientovaná na určitú skupinu spotrebiteľov.

Podľa ustanovenia § 18 ods. 4 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, ak spotrebiteľ uplatní reklamáciu, predávajúci alebo ním poverený zamestnanec alebo určená osoba je povinný poučiť spotrebiteľa o jeho právach podľa všeobecného predpisu;²²⁾ na základe rozhodnutia spotrebiteľa, ktoré z týchto práv spotrebiteľ uplatňuje, je povinný určiť spôsob vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) ihneď, v zložitých prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložité technické zhodnotenie stavu výrobku alebo služby, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklamácia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Ak k prevzatiu predmetu reklamácie predávajúcim dôjde v neskorší deň, ako je deň uplatnenia reklamácie, tak lehoty na vybavenie reklamácie podľa tohto odseku začínajú plynúť odo dňa prevzatia predmetu reklamácie predávajúcim; najneskôr však od momentu, kedy predávajúci znemožní alebo zabráni prevzatie predmetu reklamácie. Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie má spotrebiteľ právo od zmluvy odstúpiť alebo má právo na výmenu výrobku za nový výrobok.

Podľa ustanovenia § 18 ods. 10 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný viesť evidenciu o reklamáciách a predložiť ju na požiadanie orgánu dozoru na nazretie. Evidencia o reklamácií musí obsahovať údaje o dátume uplatnenia reklamácie, dátume a spôsobe vybavenia reklamácie a poradové číslo dokladu o uplatnení reklamácie.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú vo vzťahu k správcovi legitímne očakávania, že predávajúci – správca zabezpečí poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, teda že služby poskytne kvalitne, v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale tiež v súlade s právnymi predpismi na ochranu spotrebiteľa. Správca by mal služby vlastníkom bytov a nebytových priestorov poskytnúť tak, aby pre nich boli užitočné. Pokiaľ tomu nie je tak, spotrebiteľ nedostane za zaplatené služby protihodnotu v adekvátnej kvalite, čím sú dotknuté jeho ekonomické záujmy.

Zákon o ochrane spotrebiteľa ustanovil maximálnu lehotu na vybavenie reklamácie 30 dní. Je potrebné osobitne zdôrazniť, že za vybavenie reklamácie je možné akceptovať len také konanie predávajúceho, ktoré je súladné s § 2 písm. m) cit. zákona. Iné, odlišné konanie nie je možné považovať za vybavenie reklamácie a rovnako, za riadne vybavenie reklamácie nie je možné považovať ani jej faktické vybavenie po uplynutí zákonom stanovenej lehoty. Pokiaľ teda predávajúci má za to, že je tu riziko, že sa spotrebiteľ môže dostaviť až po uplynutí 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, má možnosť reklamáciu v súlade so zákonom vybaviť vo forme písomnej výzvy na prevzatie plnenia, alebo mu zaslať písomné zamietnutie reklamácie. Správny orgán prihliadol pri určovaní výšky postihu k tomu, že predávajúci nedodržaním zákonom stanovenej lehoty nedodrжал zákonom predpísané povinnosti pri vybavovaní reklamácie a teda maril to, čo bolo zákonom sledované, totiž poskytnúť ochranu spotrebiteľovi a tým posilniť jeho nevýhodné postavenie.

Evidencia uplatnených reklamácií, rovnako tak povinnosť na požiadanie orgánu dozoru predkladať kópie dokladov je dôležitým zdrojom informácií pre kontrolné orgány pri zisťovaní závažnosti rizika ohrozenia oprávnených záujmov spotrebiteľa v prípade výskytu sa vady výrobku alebo služby. Uvedené má tiež význam pri hodnotení postupu predávajúceho pri vybavovaní reklamácie, kedy na jednej strane je spravidla podnet spotrebiteľa poukazujúci na nedostatky, či porušenie zákona pri vybavovaní jeho reklamácie predávajúcim a na strane druhej je nevyhnutnosť získania objektívneho názoru

na skutkový stav, kde tieto doklady zohrávajú významnú úlohu. Nie je preto možné bagatelizovať ich význam.

Spotrebiteľská legislatíva ukladá predávajúcemu povinnosť dodržiavať zásady statočnosti pri predaji výrobkov alebo poskytovaní služieb a táto zároveň korešponduje s právami spotrebiteľa na ochranu pred zásahom do zákonom chránených oprávnených záujmov, najmä ekonomických. Nesprávnym postupom na úkor spotrebiteľa sa a závažným a nevhodným spôsobom ohrozujú ekonomické záujmy spotrebiteľa. Zákon preto v tomto ustanovení prikazuje predávajúcemu správať sa pri predaji výrobkov, či poskytovaní služieb tak, aby ohrozenie týchto záujmov spotrebiteľa bolo eliminované.

Pri určení výšky pokuty správny orgán vzal do úvahy aj nedodržanie zákazu použitia nekalej obchodnej praktiky predávajúcim resp. poskytovateľom služby tým, že účastník konania postupoval v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti. Správny orgán sa zaoberal tým, či v danom prípade došlo k takému konaniu či opomenutiu, ktoré by bolo možné považovať za konanie, resp. opomenutie, či postup v rozpore s odbornou starostlivosťou. Správny orgán vec vyhodnotil tak, že povinnosť správcu predložiť vlastníkom za roky 2021 a 2022 správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, v súlade s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a s čl. IX ods. 8 Zmluvy, podľa ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, plán údržby prevádzky a opráv na nasledujúce obdobie je bola elementárna povinnosť správcu a pokiaľ tak neurobil, nemožno hovoriť o akejkoľvek odbornej starostlivosti. Zamieňanie týchto správ so správami o činnosti správcu ako družstva pre svojich členov s tým, že účastník konania v nich vlastne nevidí rozdiel správny orgán považuje za postup v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti. Taktiež správny orgán považuje za neprijateľné, ak správca, hoci nedodržiaval povinnosť správcu predložiť vlastníkom za roky 2021 a 2022 správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, za rok 2021 vyúčtoval Ing. B. a Z.Č. 180,- € a za rok 2022 rovnako po 180,- €, avšak v rozpore s § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov t.j. neoprávnene vzhľadom k tomu, že za roky 2021 a 2022 nepredložil vlastníkom správu podľa § 8a) ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Uvedené predstavuje reálny zásah do ekonomických záujmov spotrebiteľov čo jednoznačne nekorešponduje so zásadami odbornej starostlivosti a preto toto konanie správny orgán vyhodnotil ako nekalú obchodnú praktiku. Je irelevantné, či sa tohto stavu účastník konania dopustil úmyselne, alebo nedbanlivostne. Rozhodujúci je možný dopad na spotrebiteľa – v tomto prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to jednak ich neinformovanosť, ale tiež zásah do ich majetku.

Ďalej, 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 protiprávneho konania, keď postupom zo strany účastníka konania došlo k nežiaducemu zásahu do práv a oprávnených záujmov spotrebiteľov. Správny orgán vo všeobecnosti považuje využívanie nekalých obchodných praktík, porušenie povinnosti zabezpečiť poskytovanie

služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a porušenie povinnosti správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, za závažný zásah do práv spotrebiteľa. Osobitne v prípade nekalých obchodných praktík správny orgán poukazuje vo všeobecnosti na ich výrazný negatívny vplyv na spotrebiteľa, na deformáciu trhu a teda využívanie nekalých obchodných praktík všeobecne považuje za závažné porušenie zákona. Správny orgán má za to, že vyššie uvedené protiprávne konanie nie je možné bagatelizovať, nakoľko ide o hospodárenie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré bezpochyby musí byť vykonávané s odbornou starostlivosťou a tak, ako to vyžaduje jednak zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale tiež právne predpisy na ochranu spotrebiteľa, keďže zmluva o výkone správy je považovaná za zmluvu spotrebiteľskú. Vlastníci bytov majú na výber 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 za úhradu 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 bezpodmienečne ovládať legislatívu v odbore a túto správne uvádzať do svojej aplikačnej praxe.

Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu bolo porušenie práv spotrebiteľa, nesplnenie zákonných povinností predávajúceho, resp. poskytovateľa služby s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zistených nedostatkov, ako aj preukázané porušenie povinnosti predložiť na požiadanie orgánu dozoru evidenciu reklamácií na nazretie, nakoľko kontrolovaný subjekt evidenciu reklamácií nevedie, porušenia povinnosti vybaviť reklamáciu spotrebiteľov Ing. B. a Z.Č. zameranú na vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu, uplatnenú dňa 10.04.2023 v zákonom stanovenej lehote 30 dní, na porušenie zákazu upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3, v tomto prípade právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, porušenie povinnosti zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie a v bežnej kvalite a využitie nekalej obchodnej praktiky vo svojej činnosti, ktorá bola v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a mohla podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, a to všetko tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, 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. 1 písm. h) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1, § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1, § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 7 ods. 2 písm. a), § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa. Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku protiprávneho konania zo strany účastníka konania.

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 zisteného porušenia zákona uložil pokutu v takej výške, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Správny orgán prihliadol aj na špecifiká konkrétneho 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 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 vyvarovala do budúcna 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, 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.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname zo dňa 26.04.2024 z kontroly zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 308/2023, vyjadrením účastníka konania zo dňa 17.06.2024 doručeným správne orgánu dňa 18.06.2024, vykonal dokazovanie listinami zapravenými s správnym spise, ako aj dôkazmi poskytnutými účastníkom konania v rámci predmetného vyjadrenia a uložil účastníkovi konania pokutu, ktorej výška vychádza z objektívnych zistení správneho orgánu a prihliada na všetky okolnosti prípadu, a zodpovedá v plnej miere rozsahu a významu zistených nedostatkov.

Z ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa vyplýva správne 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 spoločností v oblasti ochrany spotrebiteľa uložiť do výšky 66.400,00 €, bola uložená blízko dolnej hranice zákonom stanovenej sadzby, nakoľko správny orgán od takto uloženej pokuty očakáva najmä jej preventívny účinok na účastníka konania.

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 najmä preventívny účinok.