

**Slovenská obchodná inšpekcia,
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre
pre Nitriansky kraj
p. schr. 49/A, Staničná č. 9, 950 50 Nitra**

Číslo: P/0075/04/22

V Nitre dňa 03. 04. 2023

R O Z H O D N U T I E

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre pre Nitriansky kraj (ďalej I SOI v Nitre), ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. d), § 4 ods. 1, § 4 ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 20 ods. 1 zák. 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 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 s obchodným menom: **ARAMIS Správa bytov s.r.o.**
sídlo: 951 82 Červený Hrádok, Hlavná 108
IČO: 45 678 502

- pre porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 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 (ďalej aj zákon č. 250/2007 Z. z.) a v nadväznosti na ustanovenie § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 182/1993 Z. z.) – v zmysle ktorého predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi právo na informácie, nakoľko v čase kontroly dňa 26. 05. 2022 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 164/2022 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Hornostavská 28 v Nitre upieral spotrebiteľom právo na informácie, nakoľko v zmluve o výkone správy uzatvorenej dňa 28. 02. 2022 medzi účastníkom konania a vlastními bytov a nebytových priestorov v dome na vyššie uvedenej ulici v Nitre, konkrétne v článku IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov, odsek 13 okrem iného uvádzal, že: „Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, najmä o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi, výške platby za správu, výške preddavkov a konkrétnom použití FPUaO, zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia nadpolovičnou väčšinou na schôdzi vlastníkov ...“, pričom v zmysle ustanovenia § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o vyššie uvedených záležitostiach,

- pre porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) 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 nadväznosti ustanovenia § 14a ods. 5, § 14a ods. 6, § 14b ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. – v zmysle ktorého predávajúci nesmie používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko v čase kontroly dňa 26. 05. 2022 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 164/2022 ďalej zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici

Hornostavská 28 v Nitre porušil zákaz používania neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko v zmluve o výkone správy uzatvorenej dňa 28. 02. 2022 medzi účastníkom konania a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na vyššie uvedenej ulici v Nitre, konkrétne v článku IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov, odsek 14 písm. d) okrem iného uvádzal, že „Ak vlastníci rozhodujú o zmene formy výkonu správy, rozhodujú vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.“, pričom v zmysle ustanovenia § 14b ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmene formy správy; v čase kontroly dňa 26. 05. 2022 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 164/2022 ďalej zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Hornostavská 28 v Nitre porušil zákaz používania neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko v zmluve o výkone správy uzatvorenej dňa 28. 02. 2022 medzi účastníkom konania a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na vyššie uvedenej ulici v Nitre, konkrétne v článku IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov, odsek 15 okrem iného uvádzal, že „O priebehu schôdze a prijatých rozhodnutiach, prípadne výsledku písomného hlasovania spíše správca zápisnicu a to najneskôr do siedmich pracovných dní odo dňa konania schôdze. Zápisnica musí byť podpísaná zapisovateľom a dvomi vlastníkami (overovateľmi).“, pričom v zmysle ustanovenia § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, zápisnica musí byť zverejnená do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania a v zmysle ustanovenia § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, zápisnicu podpíše overovateľia,

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 Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov **p o k u t u** vo výške € 1 000,- (slovom jedentisíc eur).

O d ô v o d n e n i e

Dňa 02. 05. 2022 a dňa 26. 05. 2022 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj kontroly v priestoroch Inšpektorátu SOI v Nitre, ktorá sa týkala prešetrenia podnetu číslo 164/2022 ohľadne správcovskej spoločnosti – **ARAMIS Správa bytov s.r.o., Hlavná 108, 951 82 Červený Hrádok**. Pri kontrolách bol osobne prítomný konateľ spoločnosti, ktorý svojím podpisom potvrdil prevzatie inšpekčných záznamov zo dňa 02. 05. 2022 a zo dňa 26. 05. 2022.

V čase kontroly dňa 26. 05. 2022 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 164/2022 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Hornostavská 28 v Nitre upieral spotrebiteľom právo na informácie, nakoľko v zmluve o výkone správy uzatvorenej dňa 28. 02. 2022 medzi účastníkom konania a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na vyššie uvedenej ulici v Nitre, konkrétne v článku IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov, odsek 13 okrem iného uvádzal, že „Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, najmä o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi, výške platby za správu, výške preddavkoch a konkrétnom použití FPÚaO, zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia nadpolovičnou väčšinou na schôdzi vlastníkov ...“, pričom v zmysle ustanovenia § 14b ods. 1, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o vyššie uvedených záležitostiach.

V čase kontroly dňa 26. 05. 2022 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 164/2022 ďalej zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Hornostavská 28 v Nitre porušil zákaz používania neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko v zmluve o výkone správy uzatvorenej dňa 28. 02. 2022 medzi účastníkom konania a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na vyššie uvedenej ulici v Nitre, konkrétne v článku IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov, odsek 14 písm. d) okrem iného uvádzal, že „Ak vlastníci rozhodujú o zmene formy výkonu správy, rozhodujú vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.“, pričom v zmysle ustanovenia § 14b ods. 1 písm. g), zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmene formy správy.

V čase kontroly dňa 26. 05. 2022 bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 164/2022 ďalej zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Hornostavská 28 v Nitre porušil zákaz používania neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko v zmluve o výkone správy uzatvorenej dňa 28. 02. 2022 medzi účastníkom konania a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na vyššie uvedenej ulici v Nitre, konkrétne v článku IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov, odsek 15 okrem iného uvádzal, že „O priebehu schôdze a prijatých rozhodnutiach, prípadne výsledku písomného hlasovania spíše správca zápisnicu a to najneskôr do siedmich pracovných dní odo dňa konania schôdze. Zápisnica musí byť podpísaná zapisovateľom a dvomi vlastníkami (overovateľmi).“, pričom v zmysle ustanovenia § 14a ods. 6, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, zápisnica musí byť zverejnená do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania a v zmysle ustanovenia § 14a ods. 5, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, zápisnicu podpíšu overovatelia.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1 a v nadväznosti na ustanovenie § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a za preukázané porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ustanovenia § 14a ods. 5, § 14a ods. 6, § 14b ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z., uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania listom zo dňa 25. 01. 2023, naša zn. P/0075/04/22, poslané oznámenie o začatí správneho konania do elektronickej schránky účastníka konania. Tento list bol účastníkovi konania úspešne doručený dňa 31. 01. 2023.

Listom zo dňa 27. 02. 2023, naše číslo 523/04/23, ktorý bol účastníkovi konania doručený do jeho elektronickej schránky dňa 01. 03. 2023, bol účastník konania upovedomený, že rozhodnutie bude vydané v lehote do 60 dní odo dňa začatia správneho konania.

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

Nakoľko účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti, ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené porušenie zákona, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b), c) zákona č. 250/2007 Z. z. predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 a používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. každý spotrebiteľ má právo na informácie.

Podľa ustanovenia § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. zo schôdze vlastníkov bytov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú podpíšu overovatelia.

Podľa ustanovenia § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť zverejnená do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.

Podľa ustanovenia § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmene formy správy, o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi, o výške platby za správu, o výške preddavkoch a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv a o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia.

Podľa ustanovenia § 14b ods. 1 písm. g), zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmene formy správy.

Správny orgán zároveň poznamenáva, že účastník konania zodpovedá za plnenie zákonných zákazov objektívne, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti, za ktorých k ich porušeniu došlo. Rozhodujúca je skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa.

V prípade zisteného porušenia zákona je správny orgán povinný uložiť postih, čo vyplýva zo znenia § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, preto nemožno upustiť od uloženia postihu. Pre uloženie sankcie za porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa je relevantná právna úprava vyplývajúca z § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorá dozornému orgánu nedáva možnosť uloženia sankcie, ale stanovuje povinnosť uložiť pokutu.

Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v danom prípade spoľahlivo preukázaný. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri vyššie uvedených kontrolách a zaznamenaného v inšpekčných záznamoch zo dňa 02. 05. 2022 a zo dňa 26. 05. 2022, ktorý považuje za nepochybne zistený.

Za zistené porušenie zákona uloží správny orgán v zmysle ustanovenia § 24 ods. 1 vyššie uvedeného zákona č. 250/2007 Z. z. účastníkovi konania pokutu až do výšky € 66 400,00.

Podľa § 24 ods. 5 vyššie cit. zákona č. 250/2007 Z. z. sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

Pri rozhodovaní o výške pokuty bolo prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť veci a následky protiprávneho konania, ktorými sú porušenie práv spotrebiteľa pri porušení vyššie uvedených zákazov.

Nerešpektovaním zákonných zákazov účastník konania porušil ustanovenia vyplývajúce mu zo zákona č. 250/2007 Z. z. a z osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z.), následkom čoho boli porušené práva spotrebiteľa chránené príslušným ustanovením zákona č. 250/2007 Z. z.. Tým, že boli vlastníci bytov v zmluve o výkone správy nesprávne informovaní o kvórach potrebných pre jednotlivé hlasovania, by mohlo dôjsť neskôr pri uskutočnení samotných hlasovaní k poškodeniu ich záujmov a to tým, že pri hlasovaní napr. o zmluve o výkone správy by považovali za postačujúce schválenie zmluvy nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov na schôdzi, pričom v zmysle zákona 182/1993 Z. z. je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov, čo by neskôr mohlo byť právne napadnuteľné. Pri hlasovaní o zmene formy výkonu správy by boli presvedčení o tom, že nakoľko nebola dosiahnutá dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov, tak hlasovanie bolo neúspešné, pričom na platné hlasovanie by postačovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov, ktorá by dosiahnutá pri hlasovaní bola, čím by boli poškodené ich práva.

Tým, že v zmluve o výkone správy ukladal účastník konania povinnosť podpísať zápisnicu aj zapisovateľom, ukladal touto neprijateľnou podmienkou vlastníkom povinnosť nad rámec zákonných povinností.

Tým, že účastník konania v zmluve o výkone správy uvádzal plnenie svojej zákonnej povinnosti o spísaní zápisnice do siedmich pracovných dní odo dňa konania schôdze, pričom zápisnica má byť zverejnená do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov, svojvoľne si predlžoval zákonnú lehotu na splnenie si svojej povinnosti.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol zároveň k tomu, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania správcovských služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania porušil svoje povinnosti v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. vo viacerých ustanoveniach tak, ako bolo už vyššie podrobne rozpísané. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

Správny orgán uložil výšku postihu v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400,- €. Pokuta v uloženej výške plní aj preventívnu funkciu. Pokuta, ktorú správny orgán ukladá účastníkovi konania nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, čo znamená, že pokuta ako finančný postih musí obsahovať aj represívnu zložku. Navyše na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

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

Keďže správny orgán uložil pokutu v spodnej hranici zákonnej sadzby, má za to, že pokuta uložená v tejto výške je pokutou primeranou a zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia.