

**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave**  
**Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27**

Číslo: SK/0073/99/2022

Dňa: 24.08.2023

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Piešťanské stavebné bytové družstvo, Ružová 8, 921 01 Piešťany, IČO: 00 678 953**, kontrola vykonaná dňa 05.10.2021 u správcu bytov Piešťanské stavebné bytové družstvo, Ružová 8, 921 01 Piešťany a dňa 16.11.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, Pekárska 23, Trnava, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, č. P/0152/02/2021 zo dňa 23.03.2022, ktorým bola podľa ustanovenia § 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 uložená peňažná pokuta vo výške **250,- EUR, slovom: dvestopäťdesiat eur**, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) 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, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

**r o z h o d o l :**

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj č. P/0152/02/2021 zo dňa 23.03.2022 **potvrďuje**.

**O d ô v o d n e n i e :**

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Piešťanské stavebné bytové družstvo – peňažnú pokutu vo výške 250,- €, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 05.10.2021 u správcu bytov Piešťanské stavebné bytové družstvo, Ružová 8, 921 01 Piešťany a dňa 16.11.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, Pekárska 23, Trnava, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa č. 464/2021 zistené, že tento porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolaací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“ Podľa ods. 2 uvedeného ust. „*Ak sú pre to dôvody, odvolaací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Preskúmaním veci v odvolacom konaní nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Dňa 05.10.2021 bola inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj vykonaná kontrola u správcu bytov Piešťanské stavebné bytové družstvo, Ružová 8, Piešťany, IČO: 00 678 953 a dňa 16.11.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, Pekárska 23, Trnava, pričom bolo zistené, že účastník konania bol v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa vo vzťahu k spotrebiteľom predávajúcim.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetu č. 464/2021, poukazujúceho na porušovanie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 464/2021 bolo zistené, že správca v súlade s § 8b ods. 2 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., za rok 2020 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe bytového domu na adrese ..., podľa potreby, najmenej raz za rok.

Podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. „Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.“

Tým, že účastník konania nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe bytového domu v roku 2020, bolo porušené ustanovenie § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Za zistené nedostatky účastník konania ako predávajúci, v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, v plnom rozsahu zodpovedá.

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že navrhuje, aby Ústredný inšpektorát SOI toto rozhodnutie ako vecne nesprávne zrušil. Ako dôvody na zrušenie rozhodnutia účastník konania uvádza, že v rámci vykonanej kontroly SOI na podnet evidovaný pod č. 464/2021 vykonanej dňa 05.10.2021, dňa 07.10.2021 účastník konania predkladal žiadané doklady podaním zo dňa 07.10.2021, v ktorom podrobne zdôvodnil prečo v roku 2020 nebola v predmetnom bytovom dome zvolaná schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účastník konania má za to, že tieto dôvody spresnil vo Vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania. Podľa názoru účastníka konania išlo o relevantné dôvody, ktoré je možné akceptovať vzhľadom na všeobecne známu vážnu situáciu na celom území Slovenska v súvislosti s epidémiou Covid-19 a prijatými opatreniami na zamedzenie šírenia tohto ochorenia. Účastník konania stručne dodáva, že schôdzu nezvolal najmä v záujme ochrany zdravia vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj zamestnancov správcu, ktorí boli poverení vedením schôdze. Účastník konania tiež zdôrazňuje, že nezvolaním schôdze nespôsobil vlastníkom bytov a nebytových priestorov žiadnu škodu ani inú ujmu. Predmetný bytový dom bol kompletne zrekonštruovaný, v tomto dome sa nevyskytovali žiadne problémy, ktoré by vyvolali potrebu zvolania schôdze vlastníkov bytov a nebyt. priestorov. Účastník konania uvádza, že ak už SOI dospela k záveru, že napriek uvedeným okolnostiam, pre ktoré schôdza nebola zvolaná, ide o porušenie zákona, tak ako je uvedené v napadnutom rozhodnutí, účastník konania sa domnieva, že nemôže ísť vzhľadom na uvádzané okolnosti k takému porušeniu, pre ktoré by bolo primerané uloženie pokuty vo výške 250,- €. Účastník konania je presvedčený o tom, že pri tomto konštatovaní porušenia zákona by bolo primeraným postihom napomenutie. V tejto súvislosti účastník konania poukazuje na povinnosť správcu najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebyt. priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu. Podľa ust. § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov, ak správca poruší túto povinnosť, zákonodarca ho sankcionuje stratou nároku na platby za správu až do ich predloženia. Zákonodarca však neuvádza žiadnu sankciu za porušenie povinnosti zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebyt. priestorov aspoň raz do roka, uloženú v ust. § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve

bytov a nebyt. priestorov. Teda samotný zákonodarca neprikladá tejto povinnosti takú váhu a takú závažnosť ako povinnosti vypracovať a doručiť správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok. Účastník konania sa domnieva, že z tohto uhľa pohľadu je aj sankcia SOI za nezvolanie schôdze neprimerane prísna a neadekvátne k závažnosti porušenej povinnosti najmä s ohľadom na dôvody porušenia tejto povinnosti. Účastník konania je presvedčený o tom, že napomenutie ako sankcia za toto porušenie zákonnej povinnosti by bola dostačujúca a primeraná.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v súvislosti s námietkami účastníka konania má za to, že účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky. Skutočnosti a dôvody uvedené v odvolaní nespochybňujú uloženie sankcie zo strany správneho orgánu a nie sú tak dôvodom na zrušenie alebo zmenu prvostupňového rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa „predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie“.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti: „Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z uvedeného vyplýva, že je jeho povinnosťou zvolanie schôdze vlastníkov minimálne raz ročne

Účastník konania namieta, že schôdzu nezvolal najmä v záujme ochrany zdravia vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj zamestnancov správcu, ktorí boli poverení vedením schôdze. Odvolací orgán k tomu uvádza, že je jednoznačne preukázané, že účastník konania nespĺnil obligatórnu povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán poukazuje na vyhlášku Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí, ktorá nadobudla účinnosť 30.10.2020 a kde je v § 4 ods. 1 uvedené, že podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám - podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb. Podľa § 4 ods. 2 písm. d) vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, sa tento zákaz nevzťahuje na **zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona.** Z uvedeného vyplýva že účastník konania bol povinný zvolať schôdzu vlastníkov aspoň raz za rok.

V tejto súvislosti vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi uvedenej služby povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, pričom pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Účastník konania ako poskytovateľ služby nespĺnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoje zákonné povinnosti, tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tak ako je špecifikované v tomto rozhodnutí. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník

konania ako správca bytov a nebytových priestorov je povinný konať s odbornou starostlivosťou a dodržiavať všetky vyššie uvedené zákony.

Na námietku v ktorej účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutie ako vecne nesprávne zrušil odvolací správny orgán uvádza, že tým, že si účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov vyššie popísané povinnosti voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu nespĺnil, došlo k porušeniu práv spotrebiteľov zo strany predávajúceho - poskytovateľa služby. Odvolací orgán mal za to, že vo výroku ako aj v odôvodnení tohto rozhodnutia presne, jednoznačne a zrozumiteľne uviedol, ktorá konkrétna povinnosť bola zo strany účastníka konania porušená.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinností vyplývajúcich z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom účastníkom konania uvádzané skutočnosti nemohol správny orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav, a ktoré by odôvodňovali zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

K výške pokuty odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade zisteného porušenia zákona, je správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu sankcie. Charakter protiprávneho konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj možné následky, správny orgán prvého stupňa náležite zohľadnil, čo sa odzrkadľuje aj vo výške uloženej sankcie. Účastníkovi konania bola uložená pokuta, ktorá v korelácii s maximálnou výškou sankcie, ktorú môže správny orgán uložiť za preukázané porušenie povinnosti (66 400 eur), sa pohybuje v spodnej hranici. Navyše, ak ide o finančný postih, tento 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 budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Nakoľko porušenie vyššie uvedenej povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo zistené, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť v zmysle ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu do 66 400 eur. Uloženie sankciu považuje odvolací správny orgán za primeranú, pričom pokuta v danej výške zároveň spĺňa nielen represívno-výchovnú, ale aj preventívnu funkciu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú, a teda nezistil v odvolacom konaní dôvod na zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia. Výšku uloženej pokuty odvolací orgán pokladá za primeranú zistenému skutkovému stavu.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.*“

Odvolací orgán dospel k záveru, že porušenie povinností zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa,

čiže z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu sankcie. Odvolací správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*“

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty.

Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom. Nezvolaním schôdze vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok došlo k poskytnutiu služby účastníkom konania ako správcom v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zároveň v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

Odvolací orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku odvolanie odvolací orgán zamieta ako nedôvodné.

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS:01520221.

**Poučenie:** Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.