

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, Bajkalská 21/A, P. O. BOX č. 5, 820 07 Bratislava 27

Číslo: P/0063/01/2021

dátum: 29.04.2022

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa, 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: **Váš správca spol. s r.o.**, Furdekova 4, 851 03 Bratislava,
IČO: 35 846 925,

kontrola vykonaná prstredníctvom výzvy zo dňa 11.12.2020 a následne dňa 19.03.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj,

pre porušenie povinnosti predávajúcim

- **vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v zákonom stanovenej 30-dňovej lehote od jej uplatnenia** – pri výkone kontroly bolo zistené, že predávajúci nevybavil reklamáciu spotrebiteľky p. V., uplatnenú dňa 10.06.2020 (doklad Reklamácia vyúčtovania za rok 2019 zo dňa 03.06.2020 tvorí prílohu č. 5 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021), zameranú na nedostatky služby *Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu* (uvedený doklad tvorí prílohu č. 2 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021; v Reklamácií vyúčtovania za rok 2019 bolo okrem iného spotrebiteľkou uvedené „*V reklamovaných mesiacoch neboli 3 osoby, ale 2 osoby. Týka sa to 09/19 – 12/19.*“) najneskôr do 30 dní odo dňa jej uplatnenia (účastník konania pri výkone kontroly nepredložil doklad preukazujúci vybavenie predmetnej reklamácie v zákonom stanovenej lehote do 30 dní odo dňa jej uplatnenia; v e-maile odoslanom z e-mailovej adresy p. dňa 09.04.2021 orgánu kontroly vnútorného trhu účastník konania okrem iného uviedol, že „*K požiadavke ohľadom preukázania doručenia odpovede na reklamáciu pani sťažovateľke sme sa už vyjadrili. Reklamáciu sme považovali za vybavenú, nakoľko sme jej dôvod reklamácie vysvetlili verbálne.*“), 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;
- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** – v zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v znení účinnom v čase porušenia) je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy č. 32/01/2005 zo dňa 06.10.2005 (ktorá tvorí prílohu č. 1 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021; ďalej len „zmluva“). Podľa článku IV. bod 6. zmluvy „*Vlastníci sú povinní do 10. januára nasledujúceho roka na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov a stavy na meračoch studenej vody, resp. TÚV za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu, resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného*

odhadu.“, pričom z predloženého Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019 p. V. (doklad tvorí prílohu č. 2 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021) bolo inšpektormi SOI zistené, že účastník konania použil v období od 01.01.2019 – 31.08.2019 pri rozúčtovaní položiek „Dočisťovanie kontajnerového stojiska“, „Odvoz a likvidácia odpadu“, „Výťahy“, „Elektrina výťahy“, „Upratovanie“ a „Osvetlenie spoločných priestorov“ počet osobomesiacov: 2 a v období od 01.09.2019 – 31.12.2019 počet osobomesiacov: 3. Od účastníka konania bol vo Výzve na predloženie dokladov zo dňa 11.12.2020 zo strany inšpektorov SOI požadovaný doklad, ktorý by preukazoval oprávnenie účastníka konania na zmenu počtu osobomesiacov (t.j. čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte p. V., ktorým oznámila správcovi počet osôb bývajúcich v byte). Účastník konania zaslal prostredníctvom elektronickej pošty dňa 09.04.2021 orgánu kontroly vnútorného trhu z e-mailovej adresy p. e-mail (prílohu predmetného e-mailu tvoril aj doklad „Osobomesiace za obdobie vyúčtovania 2019“ zo dňa 06.04.2021), v ktorom okrem iného uviedol: „Prikladáme výkaz osobomesiacov za rok 2019. Údaje sťažovateľky sú na str. 21 dolu. Na základe intervencie zástupcu vlastníkov jej bol zmenený stav osôb za mesiace september – december 2019 z dvoch osôb na tri osoby. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov v danom čase v byte p. D. sa zdržiavala aj tretia dospelá osoba. Na vysvetlenie ešte dopĺňame, že odpisy sa vykonávali v čase už platiacich opatrení v súvislosti s pandemiou Covid 19. Hárky spracoval správca podľa údajov osôb uvedenom na predpise. Tieto hárky odovzdal zástupcovi vlastníkov s tým, aby kontaktoval jednotlivých vlastníkov a údaje s nimi konzultoval a dal aj údaje vlastníkom podpísať. Podľa vyjadrenia zástupcu p. S., vzhľadom na obmedzený pohyb a kontakt medzi ľuďmi, hárky nedával podpísať, údaje s vlastníkami komunikoval telefonicky. Na skutočnosť, že v priebehu roka 2019 v byte počas 4roch mesiacov v byte žila aj ďalšia osoba trvá zástupca vlastníkov aj v súčasnosti.“ Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nepostupoval v súlade so Zmluvou o výkone správy, keď pri vypracovaní Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu v období 01.09.2019 – 31.12.2019 pre p. V. vo vzťahu k položkám „Dočisťovanie kontajnerového stojiska“, „Odvoz a likvidácia odpadu“, „Výťahy“, „Elektrina výťahy“, „Upratovanie“ a „Osvetlenie spoločných priestorov“ nevychádzal z posledného známeho stavu počtu osobomesiacov, čím došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t.j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z.) použitie, t. j. k porušeniu § 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 v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (v znení účinnom v čase porušenia),

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške 900,- € (slovom: deväťsto eur).

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú. SK57 8180 0000 0070 0006 5068, KS-379, VS-00630121.

O d ô v o d n e n i e

Prostredníctvom výzvy zo dňa 11.12.2020 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj (ďalej len

„orgán kontroly vnútorného trhu“) kontrolu spoločnosti Váš správca spol. s r.o., Furdekova 4, 851 03 Bratislava, IČO: 35 846 925 (ďalej len „účastník konania“), zameranú na dodržiavanie ustanovení 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 a na prešetrenie podnetu spotrebiteľky p. V., evidovaného pod č. 1001/2020. Na základe výzvy zo dňa 11.12.2020 boli dňa 18.02.2021 orgánu kontroly vnútorného trhu zo strany účastníka konania doručené doklady, z ktorých však nebolo možné objektívne posúdiť opodstatnenosť predmetného podania. Následne bol dňa 19.03.2021 inšpektorom SOI na e-mailovú adresu účastníka konania p. zaslaný e-mail s požiadavkou na predloženie požadovaných dokladov, pričom účastník konania zaslaný dňa 09.04.2021 orgánu kontroly vnútorného trhu e-mail (odoslaný z e-mailovej adresy p.) s vyjadrením k predmetu podania spotrebiteľky, evidovaného pod č. 1001/2020, prílohu ktorého tvoril doklad „Osobomesiace za obdobie vyúčtovania 2019“ zo dňa 06.04.2021. Výsledok z vykonanej kontroly a prešetrenia podnetu spotrebiteľky je popísaný v Inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 19.03.2021. Predmetný inšpekčný záznam bol kontrolovanej osobe zaslaný listom zo dňa 15.04.2021 a doručený dňa 28.04.2021.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že predávajúci nevybavil reklamáciu spotrebiteľky p. V., uplatnenú dňa 10.06.2020 (doklad Reklamácia vyúčtovania za rok 2019 zo dňa 03.06.2020 tvorí prílohu č. 5 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021), zameranú na nedostatky služby *Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu* (uvedený doklad tvorí prílohu č. 2 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021; v Reklamácií vyúčtovania za rok 2019 bolo okrem iného spotrebiteľkou uvedené „*V reklamovaných mesiacoch neboli 3 osoby, ale 2 osoby. Týka sa to 09/19 – 12/19.*“) najneskôr do 30 dní odo dňa jej uplatnenia (účastník konania pri výkone kontroly nepredložil doklad preukazujúci vybavenie predmetnej reklamácie v zákonom stanovenej lehote do 30 dní odo dňa jej uplatnenia; v e-maile odoslanom z e-mailovej adresy p. dňa 09.04.2021 orgánu kontroly vnútorného trhu účastník konania okrem iného uviedol, že „*K požiadavke ohľadom preukázania doručenia odpovede na reklamáciu pani sťažovateľke sme sa už vyjadrili. Reklamáciu sme považovali za vybavenú, nakoľko sme jej dôvod reklamácie vysvetlili verbálne.*“).

Ďalej bolo pri výkone kontroly zistené, že v zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v znení účinnom v čase porušenia) je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy č. 32/01/2005 zo dňa 06.10.2005 (ktorá tvorí prílohu č. 1 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021; ďalej len „zmluva“). Podľa článku IV. bod 6. zmluvy „*Vlastníci sú povinní do 10. januára nasledujúceho roka na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov a stavy na meračoch studenej vody, resp. TUV za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu, resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu.*“, pričom z predloženého Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019 p. V. (doklad tvorí prílohu č. 2 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021) bolo inšpektormi SOI zistené, že účastník konania použil v období od 01.01.2019 – 31.08.2019 pri rozúčtovaní položiek „Dočisťovanie kontajnerového stojiska“, „Odvoz a likvidácia odpadu“, „Výťahy“, „Elektrina výťahy“, „Upratovanie“ a „Osvetlenie spoločných priestorov“ počet osobomesiacov: 2 a v období od 01.09.2019 – 31.12.2019 počet osobomesiacov: 3. Od účastníka konania bol vo Výzve na predloženie dokladov zo dňa 11.12.2020 zo strany inšpektorov SOI požadovaný doklad, ktorý by preukazoval oprávnenie účastníka konania na zmenu počtu osobomesiacov (t.j. čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte p. V., ktorým oznámila správcovi počet osôb bývajúcich v byte). Účastník konania zaslaný prostredníctvom elektronickej pošty dňa

09.04.2021 orgánu kontroly vnútorného trhu z e-mailovej adresy p. e-mail (prílohu predmetného e-mailu tvoril aj doklad „Osobomesiace za obdobie vyúčtovania 2019“ zo dňa 06.04.2021), v ktorom okrem iného uviedol: „Prikladáme výkaz osobomesiacov za rok 2019. Údaje sťažovateľky sú na str. 21 dolu. Na základe intervencie zástupcu vlastníkov jej bol zmenený stav osôb za mesiace september – december 2019 z dvoch osôb na tri osoby. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov v danom čase v byte p. D. sa zdržiavala aj tretia dospelá osoba. Na vysvetlenie ešte doplníme, že odpisy sa vykonávali v čase už platiacich opatrení v súvislosti s pandémiou Covid 19. Hárky spracoval správca podľa údajov osôb uvedenom na predpise. Tieto hárky odovzdal zástupcovi vlastníkov s tým, aby kontaktoval jednotlivých vlastníkov a údaje s nimi konzultoval a dal aj údaje vlastníkom podpísať. Podľa vyjadrenia zástupcu p. S., vzhľadom na obmedzený pohyb a kontakt medzi ľuďmi, hárky nedával podpísať, údaje s vlastníkami komunikoval telefonicky. Na skutočnosti, že v priebehu roka 2019 v byte počas 4roch mesiacov v byte žila aj ďalšia osoba trvá zástupca vlastníkov aj v súčasnosti.“ Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nepostupoval v súlade so Zmluvou o výkone správy, keď pri vypracovaní Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu v období 01.09.2019 – 31.12.2019 pre p. V. vo vzťahu k položkám „Dočisťovanie kontajnerového stojiska“, „Odvoz a likvidácia odpadu“, „Výťahy“, „Elektrina výťahy“, „Upratovanie“ a „Osvetlenie spoločných priestorov“ nevychádzal z posledného známeho stavu počtu osobomesiacov.

Uvedeným konaním 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 a k porušeniu § 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 v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (v znení účinnom v čase porušenia), za ktoré zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 23.03.2022 zaslané oznámenie o začatí správneho konania do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania, ktoré bolo doručené v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) dňa 24.03.2022.

V zmysle ust. § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, bola účastníkovi konania poskytnutá možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohol vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

K oznámeniu o začatí správneho konania o uložení pokuty sa účastník konania v lehote stanovenej orgánom dozoru nevyjadril a zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil.

Dňa 09.04.2021 zaslal účastník konania orgánu kontroly vnútorného trhu e-mail (odoslaný z e-mailovej adresy p.) s vyjadrením k predmetu podania spotrebiteľky, evidovaného pod č. 1001/2020, v ktorom uviedol, že prikladá výkaz osobomesiacov za rok 2019. Údaje sťažovateľky sú na str. 21 dolu. Na základe intervencie zástupcu vlastníkov jej bol zmenený stav osôb za mesiace september – december 2019 z dvoch osôb na tri osoby. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov v danom čase v byte p. D. sa zdržiavala aj tretia dospelá osoba. Na vysvetlenie ešte účastník konania doplní, že odpisy sa vykonávali v čase už platiacich opatrení v súvislosti s pandémiou Covid 19. Hárky spracoval správca podľa údajov osôb uvedenom na predpise. Tieto hárky odovzdal zástupcovi vlastníkov s tým, aby kontaktoval jednotlivých vlastníkov a údaje s nimi konzultoval a dal aj údaje vlastníkom podpísať. Podľa vyjadrenia

zástupcu p. S., vzhľadom na obmedzený pohyb a kontakt medzi ľuďmi, hárky nedával podpísať, údaje s vlastníkmi komunikoval telefonicky. Na skutočnosti, že v priebehu roka 2019 v byte počas 4roch mesiacov žila aj ďalšia osoba, trvá zástupca vlastníkov aj v súčasnosti. K požiadavke ohľadom preukázania doručenia odpovede na reklamáciu pani sťažovateľke sa už účastník konania vyjadril. Reklamáciu považovali za vybavenú, nakoľko jej dôvod reklamácie vysvetlili verbálne. Opakovane prehlasujú, že kompenzácia za 4 osobomesiace navyiac zaúčtované za rok 2019 jej bude vrátená v ročnom vyúčtovaní za rok 2020.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol zo strany SOI spoľahlivo preukázaný.

Ku tvrdeniu účastníka konania, že reklamáciu považovali za vybavenú, nakoľko jej dôvod reklamácie vysvetlili verbálne, orgán dozoru uvádza, že pri výkone kontroly bolo orgánom dozoru zistené, že predávajúci nevybavil reklamáciu spotrebiteľky p. V., uplatnenú dňa 10.06.2020 (doklad Reklamácia vyúčtovania za rok 2019 zo dňa 03.06.2020 tvorí prílohu č. 5 k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.03.2021), najneskôr do 30 dní odo dňa jej uplatnenia, nakoľko účastník konania pri výkone kontroly nepredložil žiadny právne relevantný doklad preukazujúci vybavenie predmetnej reklamácie v zákonom stanovenej lehote do 30 dní odo dňa jej uplatnenia. V tejto súvislosti orgán dozoru uvádza, že reklamáciu možno považovať za vybavenú vtedy, ak predávajúci vie preukázať, že bolo reklamačné konanie ukončené. V súlade s ustanovením § 2 písm. m) zákona č 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa sa vybavením reklamácie rozumie ukončenie reklamačného konania odovzdaním opraveného výrobku, výmenou výrobku, vrátením kúpnej ceny výrobku, vyplatením primeranej zľavy z ceny výrobku, písomná výzva na prevzatie plnenia alebo jej odôvodnené zamietnutie. Účastník konania však žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal vybavenie reklamácie spotrebiteľky p. V. v lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia v zmysle § 18 ods. 4 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

Ku tvrdeniam účastníka konania týkajúcim sa zmeny počtu osobomesiacov p. V. orgán dozoru uvádza, že podľa článku IV. bod 6. Zmluvy o výkone správy č. 32/01/2005 zo dňa 06.10.2005 „*Vlastníci sú povinní do 10. januára nasledujúceho roka na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov a stavy na meračoch studenej vody, resp. TÚV za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu, resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu.*“. Orgán dozoru si dovoľuje súčasne uviesť, že v zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je pri správe domu správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Orgánom dozoru bolo pri výkone kontroly zistené (z predloženého Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019 p. V.), že účastník konania použil v období od 01.01.2019 – 31.08.2019 pri rozúčtovaní položiek „Dočistenie kontajnerového stojiska“, „Odvoz a likvidácia odpadu“, „Výtahy“, „Elektrina výtahy“, „Upratovanie“ a „Osvetlenie spoločných priestorov“ počet osobomesiacov: 2 a v období od 01.09.2019 – 31.12.2019 počet osobomesiacov: 3. Orgánu dozoru nebol pri výkone kontroly predložený doklad, ktorý by preukazoval oprávnenie účastníka konania na zmenu počtu osobomesiacov (t.j. písomné oznámenie (prípadne čestné prehlásenie) o počte osôb bývajúcich v byte od p. V., ktorým oznámila správcovi počet osôb bývajúcich v byte), naopak, preskúmaním tvrdení účastníka konania ním uvádzaných v e-maile (zaslanom z e-mailovej adresy p.) orgánu dozoru dňa 09.04.2021 (v ktorom sa uvádzalo nasledovné vyjadrenie: „...*Príkladáme výkaz osobomesiacov za rok 2019. Údaje sťažovateľky sú na str. 21 dolu. Na základe intervencie zástupcu vlastníkov jej bol zmenený stav osôb za mesiace september – december 2019 z dvoch osôb na tri osoby. Podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov v danom čase*

v byte p. D. sa zdržiavala aj tretia dospelá osoba. Na vysvetlenie ešte doplníme, že odpisy sa vykonávali v čase už platiacich opatrení v súvislosti s pandémiou Covid 19. Hárky spracoval správca podľa údajov osôb uvedenom na predpise. Tieto hárky odovzdal zástupcovi vlastníkov s tým, aby kontaktoval jednotlivých vlastníkov a údaje s nimi konzultoval a dal aj údaje vlastníkom podpísať. Podľa vyjadrenia zástupcu p. S., vzhľadom na obmedzený pohyb a kontakt medzi ľuďmi, hárky nedával podpísať, údaje s vlastníkami komunikoval telefonicky. Na skutočnosť, že v priebehu roka 2019 v byte počas 4roch mesiacov v byte žila aj ďalšia osoba trvá zástupca vlastníkov aj v súčasnosti.“) bolo orgánom dozoru zistené, že účastník konania nepostupoval v súlade so zmluvou o výkone správy, keď pri vypracovaní Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu v období 01.09.2019 – 31.12.2019 pre p. V. vo vzťahu k položkám „Dočisťovanie kontajnerového stojiska“, „Odvoz a likvidácia odpadu“, „Výťahy“, „Elektrina výťahy“, „Upratovanie“ a „Osvetlenie spoločných priestorov“ nevychádzal z posledného známeho stavu počtu osobomesiacov (t.j. tak, ako je stanovené v článku IV. bod 6. Zmluvy o výkone správy č. 32/01/2005 zo dňa 06.10.2005), ale zmenil počet osobomesiacov iba na základe intervencie a vyjadrenia zástupcu vlastníkov, čím došlo k porušeniu § 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 v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (v znení účinnom v čase porušenia).

V zmysle § 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; 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.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

V zmysle § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. účinného v čase porušenia je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Účastník konania, ako predávajúci, v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa vyššie opísaným konaním preukázateľne porušil povinnosti ustanovené zákonom.

Inšpektori SOI vykonávajú v obchodných prevádzkach kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právne záväzných aktov Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo

porušený, je stav zistený v čase kontroly. Za porušenie povinností ustanovených zákonom o ochrane spotrebiteľa má orgán dozoru v zmysle § 24 ods. 1 cit. zákona povinnosť zodpovednému subjektu uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur.

Na základe zisteného skutkového stavu orgán dozoru dospel k záveru, že konaním účastníka konania neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovení uvedených vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole, z vyjadrenia účastníka konania a z predložených dokladov.

Pri určovaní výšky pokuty orgán dozoru v súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj povinnosť predávajúceho vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v zákonom stanovenej 30 dňovej lehote. Nevybavením reklamácie spotrebiteľa v zákonom stanovenej lehote bol znížený rozsah práv spotrebiteľa priznaný mu zákonom o ochrane spotrebiteľa. Spotrebiteľovi vzniká ujma tým, že po celú dobu trvania protiprávneho stavu nie je oboznámený s výsledkom reklamačného konania, resp. nemá zjednanú nápravu reklamovanej vady, pričom nemôže podniknúť ďalšie kroky k riešeniu ním uplatnenej zodpovednosti za vady služby. Uvedeným konaním je zároveň marený účel zákona vyjadrený v § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa, kde jedným z chránených práv spotrebiteľa je práve ochrana ekonomických záujmov, a to najmä vo vzťahu k prípadnému nesprávne vyhotovenému vyúčtovaniu, na základe ktorého je spotrebiteľ požadovaný vykonať úhradu nad rámec jeho skutočných záväzkov.

Ďalšou z povinností účastníka konania je povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako správca bytového domu je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a nesmie spotrebiteľovi upierať právo na ochranu jeho ekonomických záujmov. Nesplnením povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa. Orgán dozoru zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. h), vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Z hľadiska následkov protiprávneho konania orgán dozoru tiež prihliadol na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania došlo k ohrozeniu ekonomických záujmov spotrebiteľky – vlastníčky bytu v bytovom dome v správe účastníka konania. Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že plnenie povinností správcu má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy, ktoré vlastníci opodstatnene očakávajú a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné platby. Súčasne je potrebné uviesť, že z pohľadu znenia zákona (§ 25a zákona č. 182/1993 Z.z.) však zmluva o výkone správy nesmie upravovať právne vzťahy inak ako to ustanovuje zákon č. 182/1993 Z.z. Z hľadiska posudzovania miery zavinenia orgán dozoru pri určovaní výšky pokuty za zistený protiprávny skutkový stav vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Vzhľadom k vyššie uvedenému sa podľa právneho názoru orgánu dozoru v danom prípade nejednalo o menej závažné porušenie povinnosti, preto s prihliadnutím na charakter zisteného nedostatku nebol aplikovaný postup v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Taktiež je potrebné podotknúť, že ustanovenie § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa ponecháva v diskrečnej právomoci orgánu dozoru ako príslušného správneho orgánu rozhodnúť o jeho aplikovaní na ten ktorý prípad.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje orgán dozoru 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.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.