

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie
so sídlom v Košiciach pre Košický kraj,
Vrátna 3, Košice

Číslo: P/0269/08/22

Dňa: 13.09.2023

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. h), ods. 4 a § 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 neskorších predpisov a 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, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

u k l a d á

účastníkovi konania: BYTY – SERVIS, spol. s r.o. Košice, sídlo: Gemerská 3, 040 01 Košice, IČO: 31 663 303, na základe kontroly začatej dňa 18.10.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice, (ďalej len „Inšpektorát“), ukončenej dňa 18.01.2023 v sídle Inšpektorátu,

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 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 aj „zákon o ochrane spotrebiteľa“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktoré umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na povinnosť správcu podľa § 8b ods. 1 a), b) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), v zmysle ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, v spojení s § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého je správca povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje a prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (majetok vlastníkov) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov o.i. aj bytového domu na ul. Jenisejská č. xxxxxx v Košiciach, nevedol prostriedky získané

z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v ním spravovaných bytových domoch osobitne pre každý spravovaný dom, ale na spoločnom účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov 89 ním spravovaných domov (IBAN: SKxxxxxxx – tzv. účet služieb), čím súčasne nebolo zabezpečené, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, v súlade s ustanovením § 10 ods. 6 zákona č. 128/1993 Z.z., uhradili úhrady za plnenia mesačne vopred na účet domu v banke.

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď účastník konania ako predávajúci nevybavil reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, uplatnenú spotrebiteľkou – pisateľkou podnetu č. 389/2022 dňa 27.06.2022 v zákonom stanovenej lehote, nakoľko o vybavení reklamácie bola spotrebiteľka (pisateľka podnetu) informovaná listom „*Reklamácia vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021-odpoveď*“, odoslaným spotrebiteľke dňa 29.07.2022 (t.j. po uplynutí zákonnej lehoty na vybavení reklamácie),

p o k u t u

vo výške 400, - eur **slovom** štyristo eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia priloženou poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 02690822.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 18.10.2022 bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“) v sídle Inšpektorátu začatý výkon kontroly zameraný na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 389/2022. Kontrola bola ukončená dňa 18.01.2023 v sídle Inšpektorátu za prítomnosti konateľky kontrolovanej osoby (ďalej „účastník konania“).

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako predávajúci nezabezpečil dodržanie povinností:

- podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktoré umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na povinnosť správcu podľa § 8b ods.1 a), b) zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, v spojení s § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého je správca povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje a prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (majetok vlastníkov) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov o.i. aj bytového domu na ul. Jenisejská č. xxxxxxx v Košiciach, nevedol prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v ním spravovaných bytových domoch osobitne pre každý spravovaný dom, ale na spoločnom účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov 89 ním spravovaných domov (IBAN: SKxxxxxxx – tzv. účet služieb), čím súčasne nebolo

zabezpečené, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, v súlade s ustanovením § 10 ods. 6 zákona č. 128/1993 Z.z., uhrádzali úhrady za plnenia mesačne vopred na účet domu v banke;

- podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď účastník konania ako predávajúci nevybavil reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, uplatnenú spotrebiteľkou – pisateľkou podnetu č. 389/2022 dňa 27.06.2022 v zákonom stanovenej lehote, nakoľko o vybavení reklamácie bola spotrebiteľka (pisateľka podnetu) informovaná listom „*Reklamácia vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021-odpoveď*“, odoslaným spotrebiteľke dňa 29.07.2022 (t.j. po uplynutí zákonnej lehoty na vybavení reklamácie).

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa. Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie, oznámené mu listom zo dňa 06.07.2023, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 17.07.2023.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, a to v lehote 8 dní odo dňa doručenia Oznámenia o začatí správneho konania. Účastník konania toto svoje procesné právo nevyužil a k dôvodom začatia správneho konania uvedeným v oznámení o začatí správneho konania sa v lehote stanovenej správnym orgánom nevyjadril.

Dňa 08.02.2023 bolo správne orgánu doručené vyjadrenie účastníka konania k výsledkom kontroly. Z obsahu vyjadrenia vyplýva nesúhlas s výsledkom kontroly a tvrdením, že úhrady za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových domov na ulici Jenisejská xxxx Košice neboli vopred uhrádzané na účet bytového domu v banke, ale na spoločný účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov rôznych bytových domov. V uvedenej súvislosti cituje účastník konania § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., pričom uvádza, že z citácie uvedeného zákonného ustanovenia nevyplýva povinnosť správcu, aby úhrady za plnenia od vlastníkov bytov a prostriedky fondu opráv museli byť priamo uvádzané na samostatné účty bytového domu, práve naopak. Druhá veta § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. predpokladá, že správca získava prostriedky od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v podstate akýmkoľvek spôsobom. Zákon zavádza následnú povinnosť správcu tieto získané prostriedky previesť na účet bytového domu, ktorý má byť vedený oddelene od účtu správcu v banke. Správca podľa názoru účastníka konania teda neporušuje ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z., keď prostriedky úhrad za plnenia a prostriedky do fondu opráv prijíma na jeden účet a následne ich prevádza na účty vlastníkov jednotlivých bytových domov.

V ďalšej časti vyjadrenia uvádza účastník konania svoje stanovisko ku kontrolou konštatovanému nedostatku spočívajúcemu v tom, že prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome správca nevedol osobitne pre každý spravovaný dom, ale vedie ich na spoločnom účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov. Podľa názoru účastníka konania zákon neprikazuje v ustanovení § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. viesť pre každý bytový dom samostatne účet úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a účet fondu prevádzky, údržby a opráv. Čo sa týka

samostatných účtov, zákon požaduje len jeden účet pre každý spravovaný dom. Účastník konania – správca, preukázateľne vedie samostatne pre každý bytový dom účet, na ktorý prevádza prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Prostriedky z úhrad za plnenia nemôžu byť prevádzané na tieto samostatné účty z nasledovných dôvodov:

- odberné miesta energií, na úhradu ktorých slúžia prostriedky za plnenia, nie sú totožné s jednotlivými bytovými domami. Preto nie je možné uhrádzať platby z týchto účtov priamo dodávateľom médií, ale je potrebné sústrediť ich na „spoločnom účte služieb“, z ktorého sú uhrádzané dodávateľovi médií jednou úhradou,
- existujúce samostatné účty bytových domov, na ktorých sa nachádzajú prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú takmer vo všetkých prípadoch založené ako Záloh (založené pohľadávky) za účelom zabezpečenia poskytnutých úverov, v prospech bánk, ako záložného veriteľa.

Požiadavku na zriadenie duplicitných samostatných účtov pre každý bytový dom, na ktorý by boli poukazované úhrady za plnenia považuje účastník konania za príliš formalistický a extenzívny výklad zákona, výrazne nepriaznivý pre vlastníkov bytov ako spotrebiteľov. Účastník konania spravuje cca 300 samostatných vchodov, ktoré fungujú ako samostatné bytové domy. Takáto požiadavka by si vynútila založenie 300 nových bežných účtov v banke, na ktoré by po získaní prostriedkov z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca získané prostriedky previedol na 300 novozriadených účtov. Nasledujúci deň by ich aj tak správca musel previesť z dôvodov nesúhlasu odberných miest médií na „spoločný účet služieb“, pretože platby za energie a iné služby je potrebné uhrádzať centrálné z jedného účtu pre všetky, resp. viacero bytových domov. Zriadených 300 účtov by bolo po celý zvyšok mesiaca bez finančných prostriedkov a pre vlastníkov bytov by ich vedenie predstavovalo neúčelné zvýšenie nákladov o poplatky za vedenie takýchto účtov vo výške minimálne 300x10,-eur, t.j. 3000 eur mesačne. Ročne to predstavuje sumu 36.000 eur, čo určite nie je v prospech vlastníkov bytov ako spotrebiteľov. Základným cieľom právnej úpravy obsiahnutej v § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. je, aby správca viedol finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia a z úhrad do fondu opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov oddelene od účtu správcu v banke, pričom účastník konania túto povinnosť nepochybne plní.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za protiprávne konanie uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, t.j. osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok. Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa.

V zmysle § 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 § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 6 ods.2 zákona č. 182/1993 Z. z. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. zákona č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

V zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

V zmysle § 10 ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádzajú priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa § 2 písm. l) zákona o ochrane spotrebiteľa sa reklamáciou rozumie uplatnenie zodpovednosti za vady výrobku alebo služby.

Podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa vybavením reklamácie sa 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.

Podľa § 18 ods. 4 zákona 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 reklámia 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 prevzatíu 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 má spotrebiteľ právo od zmluvy odstúpiť alebo má právo na výmenu výrobku za nový výrobok.

Z výsledkov vykonanej kontroly, zadokumentovaných v inšpekčnom zázname zo dňa 18.01.2023 je zrejme porušenie povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania ako predávajúcemu z ustanovenia § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami.

Pre rozhodnutie vo veci je v danom prípade rozhodujúce, že účastník konania ako správca bytových domov nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, pričom prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (majetok vlastníkov) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to *osobitne pre každý spravovaný dom*. Pre posúdenie veci je v danom prípade podstatné, či účastník konania ako správca postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a teda, či zabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Nesplnením si povinnosti vyplývajúcej zo zákona o vlastníctve bytov došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá.

Ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z., ako aj zákona č. 182/1993 Z.z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25.01.2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie. Zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

Správny orgán sa oboznámil s obsahom podkladov pre rozhodnutie, ako aj s vyjadrením účastníka konania k zistenému skutkovému stavu a jeho vyhodnoteniu, ktoré je obsiahnuté v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly. Správny orgán sa nestotožnil s argumentáciou účastníka konania prezentovanou v jeho vyjadrení k záverom kontroly, a ani s tvrdením, v zmysle ktorej má byť výklad zákona zo strany orgánu dohľadu príliš formalistický a extenzívny, výrazne nepriaznivý pre vlastníkov bytov ako spotrebiteľov. Správny orgán taktiež konštatuje, že účastníkom konania uvádzané úvahy o potrebe vytvorenia samostatných duplicitných 300 účtov pre každý spravovaný *vchod*, spolu s následným výpočtom týmto krokom vynúteným neúčelným zvýšením nákladov spotrebiteľov o poplatky za vedenie takýchto účtov vo výške minimálne 300x10,- eur, t.j. 3.000 eur mesačne, ročne 36.000 eur, považuje za účelové a zavádzajúce, keďže takáto požiadavka nevyplýva ani z vyššie citovaného zákona č. 182/1993 Z.z. a ani z opatrenia na uskutočnenie nápravy, ktoré bolo účastníkovi konania v závere kontroly záväzným pokynom nariadené. Správny orgán v tejto súvislosti upozorňuje na rozdiel medzi pojmi *vchod* a bytový dom, t.j. budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone č. 182/1993 Z.z. vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom bytový dom môže mať viacero *vchodov*.

Z výsledkov vykonanej kontroly, ktorá bola zameraná na preverenie opodstatnenosti podnetu spotrebiteľky – vlastníčky bytu v jednom z bytových domov spravovaných účastníkom konania, vyplynulo, že účastník konania ako správca zriadil v UniCredit Bank Slovakia a.s., Šancová 1/A, Bratislava účet č. IBAN: SKxxxxxx (správcom pomenovaný ako účet služieb), v ktorom ako majiteľ účtu sú uvedení vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov, na ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov rôznych bytových domov v správe účastníka konania uhrádzajú mesačne predpísané zálohové platby, tzn. úhrady za plnenia a úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, čo znamená, že zálohové platby od vlastníkov správca zhromažďuje na jedinom spoločnom bežnom účte (č.ú. xxxxxx). Uvedené potvrdzuje i samotný účastník konania a táto skutočnosť je zrejmá aj z pri kontrole predložených predpisov mesačných zálohových platieb (týkajúcich sa bytu vlastníčky – pisateľky podnetu), v ktorých je uvedené číslo účtu: SKxxxxxx na poukazovanie mesačných zálohových platieb. Prílohu tohto dodatku tvorí zoznam *89 bytových domov*, ku ktorým sú priradené čísla účtov označené ako účet FO bytového domu, pričom napríklad k bytovému domu poradové číslo xx. - Jenisejská xxxxxx, Košice je priradený účet č. xxxxxx.

Správny orgán má za to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v *bytovom dome*, ktorí zverili *správu bytového domu* subjektu, ktorý túto činnosť vykonáva v rámci predmetu svojej činnosti a teda je odborníkom, bude činnosť, za ktorú je vlastníckmi platený, vykonávať s náležitou odbornou spôsobilosťou. Ustanovenie § 8 ods.3 zákona o vlastníctve bytov predstavuje ochranu vlastníkov bytov pred tým, aby sa finančné prostriedky, ktoré sa nakumulovali v rámci úhrad za služby spojené s užívaním bytu a úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv, nemohol správca použiť vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb a zároveň aby bol chránený i pred prípadnou exekúciou vedenou voči správcovi *alebo vlastníkom iného bytového domu*.

Osobitným vedením jednotlivých účtov za každý bytový dom sa zabezpečuje výkon správy a nakladanie s prostriedkami fondu v súlade s rozhodnutím vlastníkov. V prípade vedenia účtu spôsobom zvoleným účastníkom konania (t.j. nejedná sa o účet konkrétnych vlastníkov konkrétneho bytového domu, ale o spoločný účet vlastníkov všetkých účastníkom konania spravovaných bytových domov), mohlo by dôjsť k nespravodlivému rozdeleniu prostriedkov

alebo k zneužitiu majetku vlastníkov. S povinnosťou osobitného vedenia účtu za každý bytový dom napokon súvisí aj právo vlastníka požiadať o informáciu o aktuálnej výške zostatku použiteľných finančných prostriedkov a platobných operáciách uskutočnených *na účte bytového domu* v zmysle § 38 ods.10 zákona č. 492/2009 Z.z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V neposlednom rade je taktiež potrebné zohľadniť skutočnosť, že *výnosy z účtu domu* vedeného v banke sú v zmysle § 10 ods.2 zákona č. 182/2002 Z.z. jedným zo zdrojov príjmov fondu prevádzky, údržby a opráv *domu*.

S poukazom na uvedené správny orgán trvá na kontrolných zisteniach tak ako sú zdokumentované v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly, z ktorých jednoznačne vyplýva porušenie zákonom stanovenej povinnosti predávajúceho zakotvenej v ustanovení § 4 ods.1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z.

Vykonanou kontrolou bolo taktiež jednoznačne a spoľahlivo preukázané aj porušenie povinnosti predávajúceho vybaviť reklamáciu v zákonom stanovenej lehote, nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď účastník konania nevybavil reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, uplatnenú spotrebiteľkou – pisateľkou podnetu č. 389/2022 dňa 27.06.2022 v zákonom stanovenej lehote, nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia, nakoľko o vybavení reklamácie bola spotrebiteľka (pisateľka podnetu) informovaná listom „*Reklamácia vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021-odpoveď*“, odoslaným spotrebiteľovi dňa 29.07.2022, t.j. po uplynutí zákonnej lehoty na vybavení reklamácie, čo účastník ani žiadnym spôsobom nespochybnil.

Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Keďže kontrolou zistené a preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom v danom prípade nemožno považovať za menej závažné a teda nenastali predpoklady pre aplikáciu ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, správny orgán rozhodol o uložení sankcie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, ako aj vzhľadom na nesplnenie povinnosti predávajúceho vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v zákonom stanovenej lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa jej uplatnenia. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. Sankcionovaným konaním účastníka konania bola porušená povinnosť

vyplývajúca zo zákona o vlastníctve bytov, pričom jej porušenie predstavuje možné ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pri určení výšky pokuty správny orgán zohľadnil tiež skutočnosť, že nevybavením reklamácie v zákonom stanovenej lehote bolo porušené právo spotrebiteľa na riadne a včasné vybavenie reklamácie. Nedodržaním tejto povinnosti účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľa priznaný mu zákonom o ochrane spotrebiteľa. Spotrebiteľ musel strpieť reklamačné konanie po dobu dlhšiu, ako bolo nutné zo zákona a tým, že nebol oboznámený s výsledkom reklamačného konania, nemohol podniknúť ďalšie kroky k vyriešeniu danej problematiky.

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

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Výšku uloženej pokuty považuje správny orgán po posúdení všetkých zákonných hľadísk a na základe správnej úvahy za primeranú a má za to, že uloženie pokuty v tejto výške bude mať nielen sankčný ale najmä preventívny účinok.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom tunajšieho Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie 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.