

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

Číslo: P/0211/08/21

Dňa: 21.03.2022

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 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: DOMEX plus, s.r.o., sídlo: Krivá 23, 040 01 Košice, IČO: 44 873 298, kontrola začatá dňa 30.09.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“), zameraná na prešetrovanie podnetu spotrebiteľa, evidovaného orgánom dohľadu pod č. 528/2021. Kontrola bola ukončená dňa 25.11.2021 v sídle Inšpektorátu spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol kontrolovanej osobe (ďalej len „účastník konania“) zaslaný dňa 26.11.2021,

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 len „zákon“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého je správca bytového domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Exnárova x, Košice nepostupoval v súlade s podmienkami obsiahnutými v zmluve o výkone správy uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov domu Exnárova x, Košice a správcom DOMEX plus, s.r.o., Krivá 23, Košice dňa 01.12.2011, nakoľko náklady

na užívanie výťahu v bytovom dome neboli rozrátané v súlade s podmienkami uvedenými v zmluve o výkone správy a to podľa počtu osôb, keď náklady za užívanie výťahu neboli rozúčtované aj medzi vlastníkov bytov na x. poschodí v bytovom dome a teda všetkých osôb,

p o k u t u

vo výške 200,- eur **slovom** dvesto 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 – 02110821.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 30.09.2021 začali inšpektori Inšpektorátu výkon kontroly v sídle Inšpektorátu, zameraný na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 528/2021. Kontrola bola ukončená dňa 25.11.2021 v sídle Inšpektorátu spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol účastníkovi konania zaslaný dňa 26.11.2021. Vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho:

- podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca bytového domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Exnárova x, Košice nepostupoval v súlade s podmienkami obsiahnutými v zmluve o výkone správy uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov domu Exnárova x, Košice a správcom DOMEX plus, s.r.o., Krivá 23, Košice dňa 01.12.2011, nakoľko náklady na užívanie výťahu v bytovom dome neboli rozrátané v súlade s podmienkami uvedenými v zmluve o výkone správy a to podľa počtu osôb, keď náklady za užívanie výťahu neboli rozúčtované aj medzi vlastníkov bytov na x. poschodí v bytovom dome a teda všetkých osôb.

Za zistené nedostatky a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona. Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie, oznámené mu listom zo dňa 28.02.2022, doručovaným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk toho istého dňa.

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 sa k dôvodom začatia správneho konania písomne v uvedenej lehote nevyjadril.

Dňa 03.12.2021 bolo orgánu dohľadu doručené prostredníctvom e-mailu a zároveň aj prostredníctvom portálu www.slovensko.sk vyjadrenie k inšpekčnému záznamu, v ktorom účastník konania uviedol, že vzhľadom k pandemickej situácii nie je možné zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Exnárova x, Košice a dohodu

vlastníkov bytov a nebytových priestorov o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov zabezpečia bezodkladne, ako to pandemické opatrenia povolia. K podnetu spotrebiteľa uviedol, že pri rozpočítavaní nákladov na výťah vychádzal z odovzdaných podkladov od predošlého správcu bytového domu, v ktorom bol mesačný predpis platieb na počet osôb okrem bytov na prvom poschodí. Uviedol, že pisateľ podnetu, ani iný vlastník bytu doposiaľ nenavrhl a ani nepožiadali správcu o zmenu spôsobu rozpočítania nákladov za užívanie výťahu, resp. o zohľadnenie miery využívania a teda správca nemal dôvod zmeniť spôsob rozpočítavania nákladov na výťah.

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.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. a) č. 182/1993 Z. z. 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.

Z podkladov pre rozhodnutie je zřejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov domu Exnárova x, Košice a správcom DOMEX plus, s.r.o., Krivá 23, Košice dňa 01.12.2011. V Zmluve o výkone správy v článku III. Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytované plnenia, je uvedený spôsob rozúčtovania za osvetlenie spoločných častí, užívanie výťahu podľa počtu osôb žijúcich v jednotlivých bytoch.

Účastník konania nepreukázal žiadnym spôsobom skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome prijali rozhodnutie o zohľadnením miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome pri rozúčtovaní nákladov za užívanie výťahu.

Na základe uvedených zistení správny orgán považuje za dokázané, že účastník konania porušil povinnosť vyplývajúcu mu z § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, pričom pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami, v tomto prípade podmienkou uvedenou v článku III. Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytované plnenia v Zmluve o výkone správy, keď účastník konania náklady na užívanie výťahu v bytovom dome nerozráta podľa počtu osôb žijúcich v jednotlivých bytoch. Orgánu dohľadu boli poskytnuté informácie o počte osôb žijúcich v jednotlivých bytoch za obdobie 01.01.2020 – 31.12.2020 celkovo 72,7541 pre bytový dom Exnárova x, Košice, pričom náklady na užívanie výťahu boli rozúčtované pre počet osôb bez bytov na x. poschodí v počte 56,7541.

Účastník konania vo svojom vyjadrení k inšpekčnému záznamu, ktorý bol orgánu dohľadu doručený dňa 03.12.2021 poukázal na skutočnosť, že aj predošlý správca bytového domu rozúčtoval náklady na užívanie uvedeným spôsobom, o čom predložil kontrolnú zostavu predpisov za 11/21, kde nie sú stanovené zálohové platby za výťah vlastníkom na x. poschodí. K uvedenému poukazu správny orgán považuje za potrebné uviesť, že účastník konania zodpovedá za dodržiavanie povinností, ktoré mu vyplývajú zo zákona č. 182/1993 Z. z. objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie. Pre rozhodnutie vo veci je preto v danom prípade rozhodujúce, že účastník konania ako správca bytového domu nepostupoval v súlade s podmienkami obsiahnutými v zmluve o výkone správy.

Účastník konania uvedený kontrolou zistený skutkový stav nespochybnil žiadnym relevantným spôsobom, neuviedol žiadne skutočnosti ani dôkazy, ktoré by mali vplyv na vyhodnotenie skutkového stavu zisteného kontrolou. Z toho dôvodu správny orgán pri rozhodovaní vychádzal z dostupných podkladov a výsledkov kontroly.

Nesplnením si povinností vyplývajúcej z citovaného ustanovenia 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. 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 za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozčovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinností 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, 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 prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinností zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva správcovi povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Účastník konania ako správca bytového domu na ulici Exnárova x v Košiciach, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keďže pri rozúčtovaní nákladov za užívanie výťahu nepostupoval v súlade s podmienkami uvedenými v Zmluve o výkone správy. Nerešpektovaním povinností správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

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

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákona správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti a na základe správnej úvahy uložená vo výške, ktorú považuje správny orgán za primeranú a má za to, že uloženie pokuty 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.