

opakované porušenie povinnosti predávajúceho počas 12 mesiacov, správny orgán využil pri ukladaní pokuty § 24 ods. 1 pred bodkočiarkou zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pokuta bola účastníkovi konania uložená s prihliadnutím na kontrolné zistenia na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby.

Správny orgán má za to, že uložená pokuta v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj
Pekárska 23, 917 01 Trnava

Číslo: P/0020/02/2023

Dňa: 31.05.2023

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len „SOI“), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), ods. 4, § 4 ods. 1, 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 a § 20 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,

ukladá účastníkovi konania:

obchodné meno: Bytové družstvo so sídlom v Trnave
sídlo: Ludvika van Beethovena 26, Trnava 917 08
IČO: 00 175 480

na základe kontroly vykonanej dňa 16.11.2022 a 11.01.2023, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 611/2022 u správcu bytov Bytové družstvo so sídlom v Trnave, Ludvika van Beethovena 26, Trnava, pre porušenie povinností:

predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle § 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, nakoľko pri prešetrení podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 611/2022 bolo zistené, že:

- správca bytov Bytové družstvo so sídlom v Trnave nekonal v súlade s § 8b ods. 1 písm. a) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého je 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, keď v rozpore s čl. 3 bod 4 zmluvy o výkone správy č. 137 zo dňa 31.01.2012 uzatvoril s vlastníkom bytu M.CH. dňa 05.04.2022 dodatok č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012 zo dňa 30.10.2012, ktorého predmetom bolo, že doba nájmu sa predlžuje na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace, bez predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých

vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Clementisa 36 - 41, Trnava;

- správca bytov Bytové družstvo so sídlom v Trnave v súlade s § 8b ods. 1 písm. f) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za rok 2020 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe bytového domu na adrese V. Clementisa 36 – 41, Trnava, podľa potreby, najmenej raz za rok,

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: **500 €** (slovom: **päťsto eur**),

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č.ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00200223.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 16.11.2022 a 11.01.2023 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj kontrolu zameranú na prešetrenie podnetu zaevidovaného pod č. 611/2022 v zmysle 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“), zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993“ Z.z. u správcu bytov Bytové družstvo so sídlom v Trnave, Ludvika van Beethovena 26, Trnava, IČO: 00 175 480 (ďalej len „správca“).

Správca vykonáva správu na základe zmluvy o výkone správy č. 137 okrem iného aj pre bytový dom na adrese V. Clementisa 36 – 41, Trnava, zo dňa 31.01.2012, uzatvorenej s vlastníkmi bytov bytového domu na adrese V. Clementisa 36 – 41 v Trnave.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 611/2022, v ktorom spotrebiteľ žiadal o prešetrenie výkonu správy Bytového družstva so sídlom v Trnave. Spotrebiteľ v podnete poukazoval na skutočnosť, že dodatok č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012 zo dňa 30.10.2012 bol uzatvorený bez predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, správca neriešil škodové udalosti (napr. poškodenie fasády v januári 2022), správca nevykonával prehliadky a kontroly, nevedol projektovú dokumentáciu a neriešil odsúhlasené body v zmysle zápisníc zo schôdze vlastníkov bytového domu.

Prílohou podnetu boli:

- dodatok č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012 zo dňa 30.10.2012,
- dohoda o prenechaní časti spoločných priestorov č. 20/2012 zo dňa 30.10.2012,

- povinnosti žiadateľa o vykonanie stavebných úprav v byte,
- povinnosti žiadateľa o montáž klimatizácie,
- povinnosti žiadateľa o zasklenie balkóna,
- povinnosti žiadateľa o vykonanie zmeny v elektrických rozvodoch bytu,
- povinnosti žiadateľa o vykonanie zmeny v plynových rozvodoch bytu,
- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytového domu ul. Vl. Clementisa 36 – 41 v Trnave zo dňa 15.11.2017,
- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytového domu ul. Vl. Clementisa 36 – 41 v Trnave zo dňa 01.08.2018,
- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Vl. Clementisa 36 – 41, Trnava zo dňa 09.10.2019,
- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytového domu V. Clementisa 36 – 41, Trnava zo dňa 16.09.2021,
- zmluva o výkone správy č. 137 pre bytový dom V. Clementisa 36, 37, 38, 39, 40, 41 zo dňa 31.01.2012.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 611/2022 bolo zistené, že dňa 05.04.2022 bol uzatvorený dodatok č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012, ktorého predmetom bolo, že doba nájmu sa predlžuje na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace. V zápisnici zo schôdze vlastníkov bytového domu V. Clementisa 36-41, Trnava zo dňa 16.09.2021 je v bode 7 uvedené: „*Hlasovanie o prenájme resp. odpredaji spoločných nebytových priestorov bytového domu s určením ceny za m². Vlastníci boli informovaní o možnosti schválenia predaja spoločných NP v bytovom dome a potrebnom počte vlastníkov na odsúhlasenie predaja. Prenájom priestorov je potrebné odsúhlasiť legislatívnym spôsobom. O predmetnom bode sa nehlasovalo.*“ V čl. 3 bod 4 zmluvy o výkone správy č. 137 zo dňa 31.01.2012 je uvedené: „*Vlastníci bytov v dome tiež splnomocňujú správcu k právnym úkonom, ktoré spôsobia vznik, zmenu a zánik nájomných vzťahov viažucich sa na spoločné časti, spoločné zariadenia, pozemok resp. nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, resp. nebytových priestorov v dome, a to po predchádzajúcom odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.*“ Z uvedeného je zrejmé, že dodatok č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012 bol uzatvorený v rozpore so zmluvou o výkone správy č. 137, čím došlo k porušeniu § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z.

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. 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.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 611/2022 bolo taktiež zistené, že správca za rok 2020 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe bytového domu na adrese V. Clementisa 36 – 41, Trnava, podľa potreby, najmenej raz za rok, čím došlo k porušeniu § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z.

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 (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“).

Zistené skutočnosti boli zaznamenané v zázname zo dňa 16.11.2022, ktorého kópiu prevzal technický námestník účastníka konania, ktorý bol prítomný pri kontrole.

Zistené skutočnosti boli zaznamenané v inšpekčnom zázname zo dňa 11.01.2023, ktorého kópiu prevzala referentka rozpočtov a reklamácií účastníka konania, ktorá bola prítomná pri kontrole.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania listom zo dňa 28.04.2023 zaslané oznámenie o začatí správneho konania o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré účastník konania prevzal dňa 02.05.2023.

Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní mal účastník konania možnosť podať vyjadrenie k zisteným nedostatkom v stanovenej lehote do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Vo vyjadrení v zázname zo dňa 16.11.2022 technický námestník účastníka konania uviedol „beriem na vedomie.“

Dňa 24.11.2022 účastník konania prostredníctvom e-mailu zaslal vyjadrenie k podnetu č. 611/2022, vyjadrenie k oprave chodníka na ulici Vl. Clementisa č. 36-41, e-mailovú komunikáciu zo dňa 29.01.2018 a 18.11.2019, reklamáciu náteru zábradlia v BD Vl. Clementisa 36-41, zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytového domu Vl. Clementisa 36-41, Trnava zo dňa 16.09.2021, prezenčné listiny zo dňa 16.09.2021, osvedčenia č. 4921/4/2021-01, č. 4921/4/2021-02, č. 4921/4/2021-03, č. 4921/4/2021-04, č. 4921/4/2021-05, č. 4921/4/2021-06 o skúške vyhradeného technického zariadenia vydané podľa vyhlášky č. 508/2009 Z.z. zo dňa 20.10.2021, potvrdenie o vykonaní kontroly prenosného hasiaceho prístroja v bytovom dome Vl. Clementisa 36-41, Trnava, záznam o kontrole nástenného hydrantu s plochými hadicami suchovodu podľa vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z., protokol o vykonanej tlakovej skúške požiarnej hadice podľa § 14 vyhlášky MV SR č. 699/2004 Z. z., záznam z preventívnej protipožiarnej prehliadky v zmysle § 14 vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, dohodu o prenechaní časti spoločných priestorov č. 20/2012 zo dňa 30.10.2012, dodatok č. 1 k dohode o prenechaní časti spoločných priestorov č. 20/2012 zo dňa 21.01.2015, dodatok č. 2 k dohode o nájme časti priestorov spoločných časti domu č. 20/2012, dodatok č. 3 k dohode o nájme časti priestorov spoločných časti domu č. 20/2012 zo dňa 01.01.2018, dodatok č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných časti domu č. 20/2012 zo dňa 05.04.2022, žiadosti M.CH. na prenájom nebytových priestorov v bytovom dome Vl. Clementisa 38, Trnava, vchod 38, 39 zo dňa 19.10.2012.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 11.01.2023 referentka rozpočtov a reklamácií účastníka konania uviedla „beriem na vedomie.“

Účastník konania vo vyjadrení zo dňa 17.01.2023 k obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 11.01.2023 okrem iného uviedol, že postupoval v zmysle a na základe často sa meniacich právnych predpisov týkajúcich sa pandemickej situácie, na ktoré pritom odkázal. Vzhľadom na pandemicкую situáciu v roku 2020, často sa meniace pandemické opatrenia a lockdowny, situáciu a uznesenia vlády SR, ktorými bol prijatý zákaz vychádzania a na opätovné zmeny týkajúce sa nielen organizácie hromadných podujatí, ale aj výnimiek na základe zákona, nebolo jednoduché prinášať presné a hlavne jasne zrozumiteľné informácie. Účastník konania považuje rovnako za nutné upozorniť na skutočnosť, že schôdzi vlastníkov sa zúčastňuje naraz veľký počet ľudí, čo predstavuje vysoké epidemiologické riziko nákazy. Na Slovensku sú bytové domy, ktoré majú vyše 300 bytov a nebytových priestorov a stretnutie týchto vlastníkov na schôdzi môže mať za následok šírenie COVID-19. Slovenský zväz bytových družstiev, ktorého je účastník konania členom, na toto riziko opakovane upozorňovalo ako Úrad verejného zdravotníctva SR, v ktorého kompetencii je

vydávanie vyhlášok, tak aj Úrad vlády SR. Na túto skutočnosť upozorňovali kompetentné orgány aj samotní správcovia vrátane účastníka konania, či predsedovia spoločenstiev vlastníkov bytov. Žiadnu relevantnú odpoveď účastník konania neobdržal. Citlivo posudzoval nevyhnutnosť zvolávania schôdze v spolupráci so zástupcom vlastníkov a individuálne posudzovali potrebu rozhodovania sa v tomto období. Prvoradou úlohou bolo dbať na ochranu zdravia vlastníkov rovnako tak ako aj zamestnancov správcu. Preto pravidelne k otázke organizácie schôdzy opakovane kontaktoval Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Trnave, kde mu bolo odporúčané schôdze vlastníkov neorganizovať, pokiaľ nevie zabezpečiť plnenie protipandemických opatrení. Vzhľadom na to, že schôdze sa v bytovom dome V. Clementisa 36-41 v Trnave konali v zasadačke Domova sociálnych služieb – Malometrážne byty – V. Clementisa 51, kde objektívne nebolo možné zabezpečiť vetranie priestorov, ako aj odstup dva metre medzi jednotlivými účastníkmi schôdze, schôdzu nebolo možné materiálne pripraviť tak, aby spĺňala náležitosti právnych predpisov. V bytovom dome VI. Clementisa 36-41 v Trnave je totižto 97 bytov a 1 nebytový priestor s viac ako 200 vlastníkami. Počas pandémie COVID-19 bolo zakázané Mestom Trnava ako zriaďovateľom Domova sociálnych služieb – Malometrážne byty – VI. Clementisa 51 prenajímanie priestorov zasadačky pre hromadné akcie a podujatia, pretože sami mali zavedený prísny karanténny režim kvôli svojim klientom, osobám dôchodkového veku a ZŤPS. Vzhľadom na neochotu samotných vlastníkov, ktorí spadajú do kategórie dôchodcov ako aj osôb so ZŤPS, sami vlastníci a zástupcovia vlastníkov bytov nechceli organizovať schôdze z dôvodu obavy o svoj život a zdravie a odmietali spolupracovať pri technickom zabezpečení konaní schôdze, pretože tým by boli zvýšené náklady na zabezpečenie ochranných prostriedkov, dezinfekciu a iné náklady. Navyše je nutné dodať, že správca nebol objektívne spôsobilý zabezpečiť potrebnú účasť v konkrétnom termíne na schôdzi, nakoľko sa situácia neustále menila z dôvodu samotnej chorobnosti vlastníkov, prípadne nariadenými karanténami. Účastník konania pri rozhodovaní postupoval aj v súlade so stanoviskom Ministerstva financií SR k problematike hlasovania vlastníkov počas pandémie podľa zákona č. 67/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov, ktoré je gestorským orgánom pre záväzný výklad zákona č. 182/1993 Zb., ktoré neodporúčalo prezenčnú formu schôdzy. Účastník konania poukázal na usmernenie Ministerstva spravodlivosti SR, pričom uviedol, že ponúkol vlastníkom bytov v správe družstva možnosť uskutočniť písomné hlasovanie na svojich webových stránkach. K schváleniu prenájmu nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov účastník konania uviedol, že podľa § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa konanie o uložení pokuty možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinnosti podľa tohto zákona, najneskôr do troch rokov podľa odsekov 1 a 3, a do desiatich rokov podľa odseku 2 odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo. Pokutu možno uložiť najneskôr do štyroch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo. Podľa § 18 ods. správneho poriadku konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneho orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon. Správny orgán je pri ukladaní pokút viazaný hmotno-právnymi lehotami uvedenými v § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa. Uvedené lehoty majú prekluzívny charakter, čo znamená, že po ich uplynutí právo na uloženie pokuty zaniká. Pritom sa rozlišuje medzi subjektívnou a objektívnou lehotou. Subjektívna lehota začína plynúť od okamihu zistenia porušenej povinnosti správnym orgánom. Zákon o ochrane spotrebiteľa pre začatie konania o uložení pokuty, na základe subjektívnej lehoty, určuje obdobie do 12 mesiacov odo dňa, kedy sa správny orgán dozvedel o porušení povinnosti.

Účastník konania vo vyjadrení zo dňa 05.05.2023 k oznámeniu o začatí správneho konania okrem iného uviedol, že správny orgán nevysvetlil, akým spôsobom dodatok č. 4 zo dňa 05.04.2022 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/12 zo dňa

30.10.2012 o predĺžení doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú, neumožňuje riadne a bezpečné použitie, objektívne však, ak by nedošlo k podpisu dodatku č. 4, nebol by zabezpečený príjem vlastníkov z predmetu nájmu v zmysle dodatku č. 4. Práve nekonaním správcu by došlo k porušeniu § 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), nakoľko správca je 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. Správny orgán nevysvetlil, v čom vidí nebezpečnosť použitia, resp. nemožnosť riadneho použitia uvedeného dodatku č. 4 zo strany spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celé konanie je pre účastníka konania nezrozumiteľné, doposiaľ nepreskúmateľné, nakoľko mu nie je známa skutočnosť, ktorá by porušovala akýmkoľvek spôsobom zákonné ust. vytýkané v oznámení, k čomu existuje bohatá judikatúra Najvyššieho súdu SR. SOI poukazuje na domnelý rozpor so zmluvou o výkone správy č. 137 zo dňa 31.01.2012, avšak konkrétne neustanovuje, čo konkrétne účastník konania vykonal v rozpore so zmluvou o výkone správy, a prečo účastník konania nie je oprávnený a splnomocnený uzatvoriť v zmysle § 9 ods. 6 a 7 BytZ dodatok č. 4 v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu, ako aj s poukazom na čl. III. ods. 4 zmluvy. Účastník konania podotýka, že iný vlastník okrem spomínaného vlastníka M.CH. ani neprejavil záujem o prenájom predmetu nájmu, vlastník dlhodobo riadne a včas hradí nájomné, a ak by nedošlo k podpisu dodatku č. 4, objektívne by sa nájom predĺžil na ďalšie obdobie v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Závery správneho orgánu preto považuje účastník konania za predčasné, unáhlené a nepreskúmateľné.

K vyjadreniam účastníka konania zo dňa 17.01.2023 k obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 11.01.2023 správny orgán uvádza, že povinnosťou účastníka konania ako správcu, je zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo v danom prípade nebolo splnené, nakoľko účastník konania nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe bytového domu, pričom účastník konania je povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správny orgán poukazuje na to, že vo vyhláske Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí (ďalej len „vyhláska ÚVZ“), ktorá nadobudla účinnosť dňa 30.10.2020 je v § 4 ods. 1 uvedené: „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) vyhlásky ÚVZ sa tento zákaz nevzťahuje na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona. V roku 2020 žiadny iný príslušný orgán neprijal opatrenie obmedzujúce prípadné zdravotné riziká v súvislosti so šírením koronavírusu v tom zmysle, že v tomto období stráca platnosť ustanovenie § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. a teda, že by správca nemal povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

K vyjadreniu účastníka konania, že ponúkol vlastníkom bytov v správe družstva možnosť uskutočniť písomné hlasovanie na svojich webových stránkach, správny orgán uvádza, že v zmluve o výkone správy č. 137 zo dňa 31.01.2012 nie je upravené, že písomné hlasovanie možno uskutočniť prostredníctvom webovej stránky správcu.

Správny orgán poukazuje na skutočnosť, že k porušeniu povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa došlo dňa 05.04.2022 uzatvorením dodatku č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012 zo dňa 30.10.2012. Z uvedeného vyplýva, že správny orgán začal konanie o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa v zákonnej lehote v zmysle § 24 ods. 8 cit. zákona.

Vyjadrenia účastníka konania zo dňa 05.05.2023 k oznámeniu o začatí správneho konania, správny orgán hodnotí ako subjektívne, na ktoré nemožno prihliadnúť. V zákone č. 182/1993 Z.z. sú upravené povinnosti správcu, pričom v danom prípade bolo dostatočne preukázané, že správca porušil povinnosť uvedenú v ust. § 8b ods. 1 písm. a) cit. zákona, podľa 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. Správny orgán zdôrazňuje, že ide o povinnosť vyplývajúcu účastníkovi konania priamo zo zákona. Konaním účastníka konania bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Každý spotrebiteľ má okrem iného právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, čo však vzhľadom na zistené nedostatky nebolo splnené. Správny orgán uvádza, že v odôvodnení tohto rozhodnutia v dostatočnom rozsahu popísal nezákonný postup účastníka konania pri uzatváraní dodatku č. 4 k dohode o nájme časti priestorov spoločných častí domu č. 20/2012, na ktoré týmto bližšie odkazuje.

Po preskúmaní predmetnej veci je správny orgán toho názoru, že skutkový stav bol náležite zistený a preukázaný, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa 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, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon o ochrane spotrebiteľa a osobitné právne predpisy, čo však vzhľadom na vyššie uvedené splnené nebolo.

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 predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinností predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a to povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, účastník konania porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Následkom tohto konania boli porušené práva spotrebiteľa chránené dotknutým ustanovením cit. zákona. Konaním účastníka konania tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

Správny orgán zároveň prihliadol na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nepostupoval v konaní vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s potrebnou odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakáva. Účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky výkonu správy, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Po zvážení a vyhodnotení všetkých týchto skutočností orgán kontroly vnútorného trhu považuje pokutu uloženú na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeranú, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny orgán pri ukladaní pokuty posudzoval aj to, že ku konkrétnemu zisteniu správneho orgánu prispel podnet spotrebiteľa, ktorý poukazoval na protiprávne konanie správcu, ktoré sa pri kontrole potvrdilo.

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. Správny orgán postup predpokladaný ustanovením § 24 ods. 6 cit. zákona neaplikoval, nakoľko podľa názoru správneho orgánu v danom prípade nemožno kontrolou zistené protiprávne konanie s prihliadnutím na jeho charakter, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti, vyhodnotiť ako menej závažné porušenie povinnosti, a preto vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Nakoľko nebolo konštatované opakované porušenie povinností predávajúceho počas 12 mesiacov, správny orgán využil pri ukladaní pokuty § 24 ods. 1 pred bodkočiarkou zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pokuta bola účastníkovi konania uložená s prihliadnutím na kontrolné zistenia v dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Nemôže sa jednať o sankciu uloženú v zanedbateľnej výške, pretože sa inak nedá predpokladať, že by splnila svoj účel. Súčasne je potrebné uviesť, že uložená pokuta plní taktiež preventívnu úlohu, a to najmä vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností (generálne pôsobenie), a musí mať aj účinok odradiť od protiprávneho postupu.

Správny orgán má za to, že uložená pokuta v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA

**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj
Pekárska 23, 917 01 Trnava**

Číslo: P/0039/02/2023

Dňa: 02.06.2023

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len „SOI“), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), § 4 ods. 1, 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 a § 20 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,