

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/0034/01/2020

dátum: 19.04.2021

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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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: **Karloveská realizačná spoločnosť s.r.o. (v skratke K.R.S. s.r.o.)**, Hany Meličkovej 1/E, 841 05 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 35 696 583,

kontrola vykonaná dňa 26.02.2020 a 25.06.2020 v sídle spoločnosti Karloveská realizačná spoločnosť s.r.o. (v skratke K.R.S. s.r.o.), Hany Meličkovej 1/E, 841 05 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 35 696 583,

pre porušenie povinnosti predávajúcim

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** – pri výkone kontroly na základe predložených dokladov bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava (Zmluva o výkone správy zo dňa 21.04.1998, uzavretá medzi účastníkom konania a p. **P.** a p. **Mgr. D.**) uzavrel dňa 22.11.2018 Zmluvu na zabezpečenie upratovacích a čistiacich prác Číslo 02/2018 s dodávateľom – **spoločnosťou C.** V zmysle § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia „*Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.*“. Z dokladov predložených orgánu dozoru je zrejmé, že zmena upratovacej služby bola odsúhlasená zástupcami vlastníkov bytov na schôdzi konanej dňa 10.10.2018, na ktorej bolo zároveň odsúhlasené vypovedanie zmluvy o upratovaní kontajnerového stojiska, vypovedanie zmluvy o upratovaní vchodov a zimnej údržby s podnikateľským subjektom **Ing. M.** a schválenie cenovej ponuky a rozsahu prác upratovania vchodov, kontajnerového stojiska ako aj rozšírenie zimnej údržby od spoločnosti **C.** (doklady: Zápis zo stretnutia zástupcov vlastníkov bytov Borská 1-7, Púpavová 46-50, Zohorská 2-6, Bratislava zo dňa 10.10.2018; e-mail zo dňa 11.10.2018, zaslaný z e-mailovej adresy **b.** na e-mailovú adresu **v.**). Správca však pri výkone kontroly nepredložil žiadny relevantný doklad (napr. zápisnicu), podľa ktorého by vlastníci bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava rozhodli o výbere nového dodávateľa upratovacej služby (t.j. spoločnosti **C.**), a teda účastník konania ako správca bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, 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. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia,

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške **600,- €**, (slovom: šesťsto 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-00340120.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 26.02.2020 a 25.06.2020 vykonali inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) kontrolu v sídle účastníka konania - spoločnosti Karloveská realizačná spoločnosť s.r.o. (v skratke K.R.S. s.r.o.), Hany Meličkovej 1/E, 841 05 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 35 696 583, zameranú na prešetrenie podnetu spotrebiteľky p. **Mgr. D.**, evidovaného pod č. 1033/2019 a na dodržiavanie 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“) a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Výsledok vykonanej kontroly je popísaný v inšpekčnom zázname z kontroly zo dňa 26.02.2020 v spojení s inšpekčným záznamom z kontroly zo dňa 25.06.2020.

Pri výkone kontroly na základe predložených dokladov bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava (Zmluva o výkone správy zo dňa 21.04.1998, uzavretá medzi účastníkom konania a p. **P.** a p. **Mgr. D.**) uzavrel dňa 22.11.2018 Zmluvu na zabezpečenie upratovacích a čistiacich prác Číslo 02/2018 s dodávateľom – spoločnosťou **C.** V zmysle § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia „*Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.*“. Z dokladov predložených orgánu dozoru je zrejmé, že zmena upratovacej služby bola odsúhlasená zástupcami vlastníkov bytov na schôdzi konanej dňa 10.10.2018, na ktorej bolo zároveň odsúhlasené vypovedanie zmluvy o upratovaní kontajnerového stojiska, vypovedanie zmluvy o upratovaní vchodov a zimnej údržby s podnikateľským subjektom **Ing. M.** a schválenie cenovej ponuky a rozsahu prác upratovania vchodov, kontajnerového stojiska ako aj rozšírenie zimnej údržby od spoločnosti **C.** (doklady: Zápis zo stretnutia zástupcov vlastníkov bytov Borská 1-7, Púpavová 46-50, Zohorská 2-6, Bratislava zo dňa 10.10.2018; e-mail zo dňa 11.10.2018, zaslaný z e-mailovej adresy b. na e-mailovú adresu v.). Správca však pri výkone kontroly nepredložil žiadny relevantný doklad (napr. zápisnicu), podľa ktorého by vlastníci bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava rozhodli o výbere nového dodávateľa upratovacej služby (t.j. spoločnosti **C.**), a teda účastník konania ako správca bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia, za ktoré ako predávajúci zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 30.11.2020 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 08.12.2020.

V zmysle § 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 10.06.2020 bol orgánu dozoru doručený list - Výzva – odpoveď zo dňa 01.06.2020, v ktorom účastník konania vo vzťahu k vyššie uvedenému nedostatku uviedol, že k upratovaniu predkladajú ako doklad Zmluvu o výkone správy – v ktorej je uložená povinnosť správcu zabezpečiť v bytovom dome upratovanie spoločných priestorov čl. II, bod. 3, na základe ktorej sa riadili pôvodnou Zmluvou o výkone správy od roku 1998 do 25.11.2019, kedy bola schválená a podpísaná nová ZoVS, ktorej fotokópia už bola poskytnutá, ZoVS z roku 1999 účastník konania prikladá. Účastník konania ďalej v časti „Vyjadrenie spoločnosti k Upratovacej službe a Zimnej údržbe, prečo a na základe čoho bola zmenená“ uviedol, že zmenená bola na základe nespokojnosti vlastníkov, o čom prebiehalo rokovanie vlastníkov, ktorí dobrovoľne spolupracovali so správcom od uzatvorenia ZoVS v roku 1998. Títo vlastníci (vždy jeden za jednotlivý vchod) začali vykonávať túto činnosť ešte v dobe, kedy v zákone nebol pojem zástupca vlastníkov definovaný. V čase zmeny v zákone od 01.10.2007 neboli prevolení. Zmluvu o upratovaní, poskytovaní zimnej údržby a čistenie kontajnerového stojiska s firmou C. uzatvorili na základe ZoVS. Dohodli za primeranú cenu väčší objem prác ako u predchádzajúceho dodávateľa, ako im ukladá zákon a ZoVS. Účastníkovi nedá nepodotknúť, že túto zmenu ocenili všetci vlastníci, ktorí sa zúčastnili následných schôdzí. V časti „Zástupcovia vlastníkov ich výber a odsúhlasenie“ účastník konania opätovne uviedol svoje predchádzajúce vyjadrenie, a síce, že vlastníci, s ktorými spolupracovali od uzatvorenia ZoVS so spoločnosťou boli z vlastných radov dobrovoľne určení a spolupracovali so správcom od doby uzatvorenia ZoVS v roku 01.10.1999. Títo vlastníci (vždy za jednotlivý vchod) začali vykonávať túto činnosť ešte v dobe, keď v zákone nebol pojem zástupca vlastníkov definovaný. V čase zmeny v zákone od 01.10.2007 neboli prevolení. V rozhodnutí č. 6 zápisnice zo schôdze z 27.01.2020 – schválenie štatútu rady zástupcov vlastníkov – Zápisnicu zo schôdze účastník konania už priložil.

Nakoľko ďalšie skutočnosti uvádzané v danom liste nie sú predmetom tohto správneho konania, orgán dozoru neuvádza celé obsahové znenie predloženého dokumentu.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 26.02.2020 pri kontrole prítomný konateľ spoločnosti p. M. uviedol, že s obsahom záznamu sa oboznámil.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu z kontroly zo dňa 25.06.2020 pri kontrole prítomný konateľ spoločnosti p. M. uviedol, že obsah inšpekčného záznamu berie na vedomie.

K vyššie uvedenému vyjadreniu účastníka konania orgán dozoru uvádza, že v zmysle § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia „*Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.*“. Z dikcie predmetného zákonného ustanovenia vyplýva, že rozhodnutie o výbere dodávateľa prislúcha priamo vlastníkom bytov a nebytových priestorov, pričom správca je povinný toto rozhodnutie rešpektovať. V tejto súvislosti orgán dozoru uvádza, že zákon č. 182/1993 Z.z. v súčasnom znení (a taktiež v znení účinnom v čase porušenia) pozná pojem „zástupca vlastníkov bytov“, a z tohto dôvodu má orgán dozoru za to, že ak by zákonodarca mal záujem zveriť rozhodovanie o výbere dodávateľa do kompetencie samotných zástupcov vlastníkov, tak by to v predmetnom ustanovení výslovne uviedol, resp. uvedené by bolo v rámci príslušného zákonného ustanovenia zakotvené ako alternatíva (napr. slovným spojením „prípadne rozhodnutím zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov“). Orgán dozoru si v tejto súvislosti dovoľuje zároveň poukázať na ustanovenie § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého *zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom; informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.* Správny orgán s prihliadnutím na dikciu ustanovenia § 8b ods. 2 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z. ako i ustanovenia § 14 ods. 1 cit. zákona (podľa predmetného ustanovenia vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku) má za to, že o výbere dodávateľa rozhodujú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, a teda nepostačuje v danom prípade súhlas zástupcov vlastníkov. Vyjadrenie účastníka konania, a síce, že túto zmenu ocenili všetci vlastníci, ktorí sa zúčastnili následných schôdzí, považuje orgán dozoru vzhľadom k zistenému skutkovému stavu za právne irelevantné. Vzhľadom k vyššie uvedenému účastník konania konaním podrobne špecifikovaným vo výroku tohto rozhodnutia porušil povinnosť vyplývajúcu z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a to zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

V oznámení o začatí správneho konania zo dňa 30.11.2020 bol účastníkovi konania zároveň vytknutý nedostatok v nasledovnom znení: „*kontrolovaná osoba ako správca bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.2018 – 31.12.2018 pre spotrebiteľku p. Mgr. D. vyúčtoval poplatok s názvom „Poštovné“ vo výške 1,49 € za zaslanie ročného vyúčtovania za rok 2018, a to napriek tomu, že vypracovanie a predloženie vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome je povinnosťou kontrolovanej osoby (§ 8a ods. 2 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z.),*

t.j. jedná sa o výkon správy, za ktorý sú spotrebiteľmi hradené dohodnuté platby za správu. Z uvedeného vyplýva, že kontrolovaná osoba ukladala spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, v znení účinnom v čase porušenia“.

V zmysle § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom od 21.07.2020), ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.

Vzhľadom k vyššie uvedenému zákonnému ustanoveniu, s prihliadnutím na skutočnosť, že zo strany účastníka konania nebol predložený žiadny relevantný doklad preukazujúci skutočnosť, že v predmetnom prípade došlo k náprave následkov protiprávneho konania, vyzval orgán dozoru v súlade s § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa účastníka konania listom „Výzva na nápravu následkov protiprávneho konania“ zo dňa 12.02.2021 na predloženie dokladov, z ktorých bude zrejmé, aké opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania boli zo strany účastníka konania prijaté, tzn. orgán dozoru žiadal predložiť doklady preukazujúce skutočnosť, že spotrebiteľke p. **Mgr. D.** boli vrátené finančné prostriedky vo výške 1,49 €, ktoré jej boli zo strany správcu bytového domu vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.2018 – 31.12.2018 vyúčtované ako poplatok s názvom „Poštovné“, čím došlo zo strany účastníka konania k ukladaniu povinnosti bez právneho dôvodu. Vo výzve orgán dozoru v súlade s § 24 ods. 6 cit. zákona oznámil účastníkovi konania následky protiprávneho konania, určil povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučil ho o následkoch v prípade ich nevykonania.

Výzva na nápravu následkov protiprávneho konania zo dňa 12.02.2021 zaslaná do aktivovanej elektronickej schránky právneho zástupcu účastníka konania bola doručená 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 03.03.2021.

Dňa 15.03.2021 bol orgánu dozoru doručený list „Výzva na nápravu protiprávneho konania“ zo dňa 09.03.2021, v ktorom účastník konania uviedol, že v súvislosti s výzvou orgánu dozoru na nápravu následkov protiprávneho konania predkladajú doklady, ktorými preukazujú skutočnosť, že p. **Mgr. D.** boli vrátené finančné prostriedky vo výške 1,49 eur, pričom účastník konania zároveň predložil orgánu dozoru nasledovné doklady: Opravné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu (obdobie 01.01.2018-31.12.2018) pre p. **D.**; Podací hárok č. EPH231550944; doklad „Sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2019 do 28.02.2021“ pre p. **D.** so zapracovaním zmeny; potvrdenie o zadaní prevodného príkazu vo výške 1,49 eur na účet spotrebiteľky.

Po preskúmaní spisového materiálu, s prihliadnutím na vyjadrenie účastníka konania ako i doklady predložené orgánu dozoru, rešpektujúc princíp legality, princíp nulla poena sine lege ako i princíp retroaktivity in mitius orgán dozoru prihliadol na vyššie citované znenie ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa s účinnosťou od 21.07.2020. V tejto súvislosti v súlade s atribútmi uvedenými v § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa má orgán

dozoru za to, že v danom prípade išlo o menej závažné porušenie, nakoľko v danom prípade bolo síce vykonanou kontrolou preukázané, že účastník konania spotrebiteľke p. **Mgr. D.** vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.2018 – 31.12.2018 vyúčtoval poplatok s názvom „Poštovné“ vo výške 1,49 € za zaslanie ročného vyúčtovania za rok 2018, a to napriek tomu, že vypracovanie a predloženie vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome je povinnosťou účastníka konania (§ 8a ods. 2 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z.), čím ukladal spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu, avšak orgán dozoru má za to, že je potrebné v danom prípade zohľadniť aj výšku sumy, ktorá bola spotrebiteľke neoprávnene vyúčtovaná, pričom podľa názoru správneho orgánu vzhľadom k sume 1,49 eur sa v predmetnom prípade jednalo o menej závažné protiprávne konanie, keď ekonomické záujmy spotrebiteľky boli uvedeným protiprávnym konaním účastníka konania ohrozené v nízkej miere. Orgánu dozoru boli zároveň na základe Výzvy na nápravu následkov protiprávneho konania zo dňa 12.02.2021 predložené okrem samotného vyjadrenia účastníka konania i doklady (uvádzané v predchádzajúcom texte), ktorých posúdením dospel orgán dozoru k názoru, že v danom prípade účastník konania upustil od protiprávneho konania a vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Nakoľko je novšia právna úprava pre účastníka konania priaznivejšia ako právna úprava účinná v čase porušenia povinnosti, orgán dozoru v súlade s § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom od 21.07.2020) upustil od postihu za uvedené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa.

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.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona 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 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia, pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

Účastník konania, ako predávajúci, v zmysle § 2 písm. b) zákona 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 právnych 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 66 400,00 eur.

Na základe zisteného skutkového stavu orgán dozoru dospel k záveru, že konaním účastníka konania neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 26.02.2020

v spojení s inšpekčným záznamom zo dňa 25.06.2020 ako i predložených dokladov a vyjadrenia účastníka konania.

V súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa pri určení výšky pokuty správny orgán 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 zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako predávajúci nesplnil uvedenú povinnosť, nakoľko pri výkone kontroly účastník konania nepredložil žiadny relevantný doklad (napr. zápisnicu), podľa ktorého by vlastníci bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50, Bratislava rozhodli o výbere nového dodávateľa upratovacej služby (t.j. spoločnosti C.), a teda účastník konania ako správca bytového domu na ulici Borská 1-7, Zohorská 2-6 a Púpavova 46-50 nerešpektoval ustanovenie § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Orgán dozoru v tejto súvislosti zdôrazňuje, že vzhľadom na skutočnosť, že náklady vyplývajúce z dojednaných zmlúv znášajú v konečnom dôsledku spotrebiteľa – vlastníci bytov a nebytových priestorov, zákonodarcu v ustanovení § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. zakotvil povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Nerešpektovaním predmetnej povinnosti môže dôjsť k určitej svojvôli pri výkone správy a k ohrozeniu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v dôsledku konania správcu zaviazaní na plnenie bez ich súhlasu. V danom prípade však bola zohľadnená skutočnosť, že o výbere dodávateľa rozhodol správca na základe súhlasu zástupcov vlastníkov, a teda nie je možné v danom prípade vysloviť celkom záver, že správca konal svojvoľne.

Nesplnením povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa boli porušené práva spotrebiteľa, a to najmä právo na ochranu ekonomických záujmov. Orgán dozoru zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vzhľadom na zistený nedostatok 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 vznikla reálne možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v správe účastníka konania. 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 poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

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.