

Číslo: P/0012/06/2024

V Banskej Bystrici dňa 28.06.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj (ďalej len ako „inšpektorát SOIBB“), ako príslušný správny orgán podľa § 2, § 3 ods. 2 písm. f) 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 účinnom ku dňu kontroly (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa“), podľa § 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 (ďalej aj ako „zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa“) a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní“)

rozhodol takto:

účastníkovi konania: BYTOVÝ PODNIK HARMANEC, príspevková organizácia obce Harmanec, Harmanec 6, 976 03 Harmanec, IČO: 00 620 947 zastúpená starostkou obce Henrietou Ivanovou (ďalej aj ako „účastník konania“),

na základe kontroly v subjekte Bytový podnik Harmanec so sídlom Harmanec 6, 976 03 Harmanec, ktorý v čase kontrol vykonával správu bytového domu nachádzajúceho sa v Harmanci č. 18, zapísaného na liste vlastníctva č. 68 vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu v Banskej Bystrici pre okres Banská Bystrica, obec Harmanec, okres Harmanec (ďalej aj ako „bytový dom“), vykonanej v dňoch 19.10.2023 až 16.01.2024, pre porušenie zákazu podľa ust. § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa používať nekalé obchodné praktiky, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt využil vo svojej činnosti nekalú obchodnú praktiku, nakoľko ním využitá obchodná praktika bola v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a mohla podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, keď kontrolovaný subjekt v čase kontroly vykonával správu v bytovom dome na základe zmluvy o výkone správy č. 1/VS18/2000 z roku 2000 (bez datovania) a na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.03.2018, t.j. správu bytového domu vykonával pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe rôznych zmlúv o výkone správy,

pre porušenie zákazu podľa ust. § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt porušil zákaz upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, v tomto prípade právo na ochrane

ekonomických záujmov spotrebiteľa, keď podľa predloženého Výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2023 kontrolovaný subjekt použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu:

- dňa 04.01.2023 úhrada 1 932,00 € firme Techem za montáže meračov vody SV + TÚV,
- dňa 18.01.2023 úhrada 690,00 € firme ISA Elektro Šajgalík za inštaláciu,
- dňa 09.02.2023 úhrada 69,00 € za výrobu kľúčov bočné dvere,
- dňa 29.03.2023 úhrada 762,00 € firme Chaban za montáž vodomero, v,
- dňa 15.08.2023 úhrada 63,60 € firme Chaban za výmena odvz. Ventila,
- dňa 17.08.2023 úhrada 486,00 € firme ISA elektro za opravu svetla, pričom kontrolovaný subjekt použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv bez predchádzajúceho schválenia vlastníkm bytov a nebytových priestorov v rozpore s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, teda **za porušenie povinností ustanovených v ust. § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa a § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa, na základe správnej úvahy**

u k l a d á

účastníkovi konania podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov

p o k u t u

vo výške **300,- €** slovom **Tristo Eur,**

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia na účet vedený v štátnej pokladnici

č.: SK5781800000007000065068 VS – 00120624

O d ô v o d n e n i e

V dňoch 19.10.2023 až 16.01.2024 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj kontrolu v subjekte Bytový podnik Harmanec so sídlom Harmanec 6, 976 03 Harmanec. (ďalej aj ako „kontrolovaný subjekt“). Kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľského podnetu inšpektorátom SOIBB evidovaného pod č. 344/2023 (ďalej len ako „spotrebiteľský podnet“). Spotrebiteľský podnet sa týkal bytového domu nachádzajúceho sa v Harmanci č. 18, zapísaného na liste vlastníctva č. 68 vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu v Banskej Bystrici pre okres Banská Bystrica, obec Harmanec, okres Harmanec (ďalej aj ako „bytový dom“), v ktorom kontrolovaný subjekt v čase kontroly vykonával správu na základe zmluvy o výkone správy č. 1/VS18/2000 z roku 2000 (bez datovania) a Zmluvy o výkone správy zo

dňa 01.03.2018. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 16.01.2024.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt využil vo svojej činnosti nekalú obchodnú praktiku, nakoľko ním využitá obchodná praktika bola v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a mohla podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, keď kontrolovaný subjekt v čase kontroly vykonával správu v bytovom dome na základe zmluvy o výkone správy č. 1/VS18/2000 z roku 2000 (bez datovania) a na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.03.2018, t.j. správu bytového domu vykonával pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe rôznych zmlúv o výkone správy, čím zo strany kontrolovaného subjektu došlo k porušeniu: ust. § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na ust. § 7 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 neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa“).

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt porušil zákaz upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, v tomto prípade právo na ochrane ekonomických záujmov spotrebiteľa, keď podľa predloženého Výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2023 kontrolovaný subjekt použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu:

- dňa 04.01.2023 úhrada 1 932,00 € firme Techem za montáže meračov vody SV + TUV,
- dňa 18.01.2023 úhrada 690,00 € firme ISA Elektro Šajgalík za inštaláciu,
- dňa 09.02.2023 úhrada 69,00 € za výrobu kľúčov bočné dvere,
- dňa 29.03.2023 úhrada 762,00 € firme Chaban za montáž vodomero,ov,
- dňa 15.08.2023 úhrada 63,60 € firme Chaban za výmena odvz. Ventila,
- dňa 17.08.2023 úhrada 486,00 € firme ISA elektro za opravu svetla, pričom kontrolovaný subjekt použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv bez predchádzajúceho schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v rozpore s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čím zo strany kontrolovaného subjektu došlo k porušeniu ust. § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. ochrane spotrebiteľa.

Za zistený nedostatok, a tým aj za preukázané porušenie zákona, citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá BYTOVÝ PODNIK HARMANEC, príspevková organizácia obce Harmanec.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania prostredníctvom webového portálu www.slovensko.sk do jeho elektronickej schránky zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/0012/06/2024 zo dňa 12.06.2024, ktoré účastník konania prevzal dňa 18.06.2024.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní mal účastník konania možnosť v stanovenej lehote podať vyjadrenie k zisteným nedostatkom. Toto svoje právo nevyužil.

Keďže účastník správneho konania svoje procesné právo v zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní ku dňu vydania rozhodnutia nevyužil, podkladom pre vydanie rozhodnutia bol kontrolou spoľahlivo zistený skutkový stav. Ako dôkaz slúži inšpekčný záznam z vykonanej kontroly.

Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že povinnosťou predávajúceho, resp. poskytovateľa služby je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci, resp. poskytovateľ služby zodpovedá za ich nedodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

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.

V zmysle uvedeného, správny orgán, pokiaľ zistí odchýlenie sa od kogentných ustanovení zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje už len charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností, vyplývajúce z porušenia príslušných ustanovení zákona a na základe uvedeného rozhoduje o výške sankcie za kontrolou zistené porušenie zákona.

Je potrebné zdôrazniť, že správny orgán vedie toto správne konanie pre porušenie požiadaviek odbornej starostlivosti v súvislosti s obchodnou praktikou, ktorú vykonal vo vzťahu k spotrebiteľovi a v súvislosti s upretím práva spotrebiteľa na ochranu jeho ekonomických záujmov. Správny orgán uvádza, že predmetom kontroly nebol celý zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale len jeho vybrané ustanovenia, na ktoré je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Predmetom kontroly nebolo ani vedenie účtovníctva kontrolovaného subjektu.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či poskytovatelia služieb dodržiavajú povinnosti vyplývajúce im zo zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený je stav zistený v čase kontroly.

Inšpektorát SOI v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán použil zákonné prostriedky na zistenie skutkového stavu veci a dospel k záveru, že neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná.

Pri určení výšky pokuty správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinnosti pri nedodržaní zákazu použitia nekalej obchodnej praktiky predávajúcim resp. poskytovateľom služby tým, že účastník konania v čase kontroly vykonával správu v bytovom dome na základe zmluvy o výkone správy č. 1/VS18/2000 z roku 2000 (bez datovania) a na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.03.2018, t.j. správu bytového domu vykonával pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe rôznych zmlúv o výkone správy.

Pri určení výšky pokuty správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinnosti pri nedodržaní zákazu upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, v tomto prípade právo na ochrane ekonomických záujmov spotrebiteľa, keď podľa predloženého Výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2023 kontrolovaný subjekt použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu:

- dňa 04.01.2023 úhrada 1 932,00 € firme Techem za montáže meračov vody SV + TUV,
- dňa 18.01.2023 úhrada 690,00 € firme ISA Elektro Šajgalík za inštaláciu,
- dňa 09.02.2023 úhrada 69,00 € za výrobu kľúčov bočné dvere,
- dňa 29.03.2023 úhrada 762,00 € firme Chaban za montáž vodomeroz,
- dňa 15.08.2023 úhrada 63,60 € firme Chaban za výmena odvz. Ventila,

dňa 17.08.2023 úhrada 486,00 € firme ISA elektro za opravu svetla, pričom kontrolovaný subjekt použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv bez predchádzajúceho schválenia vlastníkmí bytov a nebytových priestorov v rozpore s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

Podľa ustanovenia § 2 písm. p) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, obchodnou praktikou je konanie, opomenutie konania, spôsob správania alebo vyjadrovania, obchodná komunikácia vrátane reklamy a marketingu predávajúceho, priamo spojené s propagáciou, ponukou, predajom a dodaním výrobku spotrebiteľovi.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, každý spotrebiteľ má právo na výrobky a služby v bežnej kvalite, uplatnenie reklamácie, náhradu škody, vzdelávanie, informácie, ochranu svojho zdravia, bezpečnosti a ekonomických záujmov a na podávanie podnetov a sťažností orgánom dozoru, dohľadu a kontroly⁸⁾ (ďalej len „orgán dozoru“) a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci nesmie používať nekalé obchodné praktiky a neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách.

Podľa ustanovenia § 7 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, nekalé obchodné praktiky sú zakázané, a to pred, počas aj po vykonaní obchodnej transakcie.

Podľa ustanovenia § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 (ďalej aj „zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

Podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa [§ 14b ods. 1 písm. e\)](#) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis.^{12e)} Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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,^{5a)} ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

Správny orgán sa zaoberal tým, či v danom prípade došlo k takému konaniu či opomenutiu, ktoré by bolo možné považovať za konanie, resp. opomenutie, či postup v rozpore s odbornou starostlivosťou, resp. ktorým boli upreté práva spotrebiteľa a

dospel k záveru, že obidve vo výroku rozhodnutia popísané protiprávne konania majú tento charakter. Vlastníci bytov majú dve možnosti správy domu, totiž buď si bytový dom spravujú sami ako spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo správu domu zveria inému subjektu, ktorý túto činnosť vykonáva v rámci predmetu svojho podnikania, teda je odborník. Od takéhoto odborníka oprávnene očakávajú že za to, že za správu zaplatia, dostanú kvalitné služby na úseku správy bytového domu, zjednodušene povedané, že namiesto toho, aby sa s výkonom správy s často otáznou úrovňou zaoberali sami vo vlastnej réžii, povinnosť starať sa prenesú na správcu ako odborníka so skúsenosťami.

Vzhľadom na skutočnosť, že účastník konania vo vzťahu k vlastníkom bytov vystupuje ako správca, musí ovládať legislatívu v odbore.

Nedodržaním týchto povinností účastník konania mohol zasiahnuť do ekonomických záujmov spotrebiteľa – vlastníka bytu - priznaných mu zákonom o ochrane spotrebiteľa, keď v dôsledku výkonu správy v bytovom dome na základe zmluvy o výkone správy č. 1/VS18/2000 z roku 2000 (bez datovania) a na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.03.2018, t.j. výkonu správy bytového domu pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe rôznych zmlúv o výkone správy nebol vlastníkom bytov v bytovom dome poskytnutý rovnaký štandard a nebolo zrejmé, aké práva a povinnosti vlastníci bytov majú. Tento problém je významný najmä v prípade otázky rozhodovania vlastníkov bytov o chode bytového domu, zabezpečovaní všetkých ďalších činností potrebných na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy, prípadne aj v súvislosti s rozsahom vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a správcu, spôsobu výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, otázky určenia zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, určenia zásad platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, zásad určenia výšky platieb za správu, rozsah a obsah správy o činnosti správcu a podobne.

Taktiež, nedodržaním týchto povinností účastník konania mohol zasiahnuť do ekonomických záujmov spotrebiteľa – vlastníka bytu - priznaných mu zákonom o ochrane spotrebiteľa, keď v dôsledku použitia prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2023 na úhradu:

- dňa 04.01.2023 úhrada 1 932,00 € firme Techem za montáže meračov vody SV + TÚV,
- dňa 18.01.2023 úhrada 690,00 € firme ISA Elektro Šajgalík za inštaláciu,
- dňa 09.02.2023 úhrada 69,00 € za výrobu kľúčov bočné dvere,
- dňa 29.03.2023 úhrada 762,00 € firme Chaban za montáž vodomero, v,
- dňa 15.08.2023 úhrada 63,60 € firme Chaban za výmena odvz. Ventila,
- dňa 17.08.2023 úhrada 486,00 € firme ISA elektro za opravu svetla, bez predchádzajúceho schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v rozpore s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov porušil zákaz upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, v tomto prípade právo na ochrane ekonomických záujmov spotrebiteľa.

Je irelevantné, či sa tohto stavu účastník konania dopustil úmyselne, alebo nedbanlivostne. Rozhodujúci je možný dopad na spotrebiteľa – v tomto prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pri určovaní výšky postihu vzal správny orgán do úvahy to, že účel právnych predpisov poskytujúcich spotrebiteľom, ktorí uzatvárajú spotrebiteľské zmluvy, zvýšenú ochranu nebol z dôvodov porušenia povinností splnený. Spotrebiteľia uzatvárajúci zmluvu s poskytovateľom služieb oprávnene očakávajú, že vzhľadom na jeho podnikanie koná v súlade s odbornou starostlivosťou, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní.

Správny orgán zohľadnil charakter a možné následky zisteného nedostatku, keď postupom zo strany účastníka konania došlo k výraznému zásahu do práv a oprávnených záujmov spotrebiteľov. Správny orgán vo všeobecnosti považuje využívanie nekalých obchodných praktík a upieranie práv spotrebiteľovi za závažný zásah do práv spotrebiteľa, poukazuje všeobecne na výrazný negatívny vplyv na spotrebiteľa, na deformáciu trhu a využívanie nekalých obchodných praktík a upieranie práv spotrebiteľovi teda všeobecne považuje za závažné porušenie zákona. Správny orgán má za to, že využívanie nekalých obchodných praktík a upieranie práv spotrebiteľovi v praxi nie je možné bagatelizovať.

Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu bolo porušenie práv spotrebiteľa, nesplnenie zákonných povinností predávajúceho, resp. poskytovateľa služby s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zistených nedostatkov, ako aj preukázané porušenie zákazu nekalých obchodných praktík naplnením znakov skutkovej podstaty konania v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, nakoľko si predávajúci, resp. poskytovateľ služby nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) v nadväznosti na § 7 ods. 2 písm. a) a § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ust. § 3 ods. 1 cit. zákona.

Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku protiprávneho postupu zo strany účastníka konania, keď správca v rozpore s odbornou starostlivosťou dopustil stav, kedy v jednom bytovom dome sú s vlastníkami bytov a nebytových priestorov uzatvorené rôzne zmluvy o výkone správy a tiež tú skutočnosť, že správca v rozpore s odbornou starostlivosťou použil prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2023 na úhradu vyššieuvedených výkonov bez predchádzajúceho schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

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.

Konanie, ktorým sú ohrozované ekonomické záujmy spotrebiteľa vo všeobecnosti považuje správny orgán za spoločensky nebezpečné a závažné, a teda po zhodnotení jednotlivých kritérií podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa zisteného porušenia zákona uložil pokutu v takej výške, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Správny orgán prihliadol aj na špecifiká konkrétneho prípadu a proporcionalitu uložennej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za

porušenie povinnosti môže uložiť a to až do výšky 66.400 €. Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej preventívna a represívna funkcia pričom ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so Správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 4, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať podobne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán pri určovaní výšky pokuty za zistený protiprávny skutkový stav vzal v úvahu, že účastník konania, ako predávajúci resp. poskytovateľ služby, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. V rámci tejto zodpovednosti zodpovedá aj za protiprávne konanie osôb, ktoré v mene predávajúceho, resp. poskytovateľa služby pri predaji výrobkov konajú.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname zo dňa 16.01.2024 a uložil účastníkovi konania pokutu, ktorej výška vychádza z objektívnych zistení správneho orgánu a prihliada na všetky okolnosti prípadu, a zodpovedá v plnej miere rozsahu a významu zistených nedostatkov.

Z ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa vyplýva správnomu orgánu obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu pokuty v prípade zistenia porušenia niektorej z povinností, ktoré tento zákon ukladá. Pre konštatovanie, či k porušeniu zákona došlo, je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly.

Pokuta, ktorú môže správny orgán v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi aktmi Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa uložiť do výšky

66.400,00 €, bola uložená blízko dolnej hranice zákonom stanovenej sadzby. Uložená pokuta predstavuje približne 0,5% najvyššej sadzby.

Po preskúmaní celej 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. Keďže správny orgán uložil pokutu v zákonnej sadzbe má za to, že pokuta uložená v tejto výške je s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona a od uloženej pokuty očakáva nielen represívny, ale aj preventívny účinok.