

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie v Banskej Bystrici
pre Banskobystrický kraj Dolná 46, 974 01 Banská Bystrica

Číslo: P/0045/06/2021

V Banskej Bystrici dňa 22.11.2021

R O Z H O D N U T I E

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej aj „SOI“) v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj (ďalej aj „I SOI BB“), ako príslušný správny orgán podľa § 4 ods. 1, § 2 a § 3 ods. 2 písm. f) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v súlade s § 46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

rozhodol takto:

účastníkovi konania: Bytové hospodárstvo, s. r. o., so sídlom Terézie Vansovej 1231/23, 050 01 Revúca (ďalej aj kontrolovaný subjekt),

IČO: 31 674 020,

na základe kontroly vykonanej v priestoroch I SOI BB, a v sídle kontrolovaného subjektu za prítomnosti konateľa spoločnosti MVDr. Radoslava Serbáka,

vykonanej v dňoch: 12.08.2021 až 26.08.2021,

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 zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď:

- kontrolou zameranou na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 220/2021 bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v súvislosti s písomným hlasovaním vykonaným v dňoch 30.01.2021 a 31.01.2021 v bytovom dome č. 1111 na ulici Fraňa Kráľa, Revúca, ktorého predmetom bolo hlasovanie o vypovedaní zmluvy o výkone správy uzavretej s kontrolovaným subjektom (vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovali o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania), nedodrжал povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď:
 - o nevyhotovil zápisnicu z písomného hlasovania,
 - o výsledok písomného hlasovania zverejnil až dňa 10.03.2021, teda nie do siedmych dní od skončenia písomného hlasovania,
 - o výsledok písomného hlasovania nesprávne vyhodnotil tak že uznesenie bolo prijaté, nakoľko nevezal do úvahy pravidlo, že pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom dvojtretinová väčšina na prijatie uznesenia nebola dosiahnutá,

- kontrolou zameranou na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 140/2021 bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2020 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov), nedodrжал povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, keď kontrolovaný subjekt nepredložil vlastníkom bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca správu o činnosti správcu za rok 2018,

pre porušenie zákazu pre predávajúceho podľa § 7 ods. 1 a 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 využívať nekalé obchodné praktiky, keď kontrolou zameranou na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 140/2021 bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2020 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov), využil nekalú obchodnú praktiku tým, že konal v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, keď kontrolovaný subjekt bol podľa faktúr č. 200101108 zo dňa 04.12.2020 a č. 200101199 zo dňa 21.12.2020 dodávateľom vodomerov a vykonávateľom prác pri ich výmene v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca, avšak kontrolovaný subjekt nepredložil žiaden doklad, ktorý by preukazoval, že sa pri výmene vodomerov v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení článku II. bodu 4. zmluvy a § 8b ods. 2) zákona č. 182/1993 Z. z. Kontrolovaný subjekt nepostupoval pri správe domu č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a ustanovením § 8b ods. 1) písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z.,

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. d) 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 správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, keď kontrolou zameranou na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 140/2021 bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý v roku 2018 vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca napriek skutočnosti, že v dôsledku nepredloženia správy o činnosti správcu za rok 2018 vlastníkom bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca podľa § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. nemal nárok na platby za správu, týmto účtoval poplatok za výkon správy vo výške 84 EUR ročne (7 EUR/mesiac),

teda za porušenie povinností ustanovených v § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. a) a § 4 ods. 1 písm. d) a 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, 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 **1 000 €** slovom **Jedentisíc Eur,**

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

č.: **SK578180000007000065068 VS – 00450621**

O d ô v o d n e n i e

V dňoch 12.08.2021 až 26.08.2021 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie v Banskej Bystrici pre Banskobystrický kraj kontrolu v subjekte Bytové hospodárstvo, s. r. o., so sídlom Terézie Vansovej 1231/23, 050 01 Revúca (ďalej aj „kontrolovaný subjekt“).

1/ Kontrola bola zameraná na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 220/2021. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 26.08.2021.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.10.2019 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1111 na ulici Fraňa Kráľa, Revúca (16 bytov). Vlastníci bytov v bytovom dome č. 1111 na ulici Fraňa Kráľa, Revúca na schôdzi dňa 07.12.2020 hlasovali o vypovedaní zmluvy o výkone správy uzavretej s kontrolovaným subjektom, pričom na tejto vypovedanie zmluvy neschválili; na základe požiadavky vlastníkov kontrolovaný subjekt zvolal schôdzu na deň 25.01.2021, kde programom schôdze bolo mimo iného taktiež vypovedanie zmluvy o výkone správy. Vlastníci bytov v bytovom dome č. 1111 na ulici Fraňa Kráľa, Revúca na schôdzi dňa 25.01.2021 rozhodli o písomnom hlasovaní, ktoré sa malo vykonať v dňoch 30.01.2021 a 31.01.2021 a ktorého predmetom malo byť hlasovanie o vypovedaní zmluvy o výkone správy uzavretej s kontrolovaným subjektom. Písomné hlasovanie bolo vykonané na hlasovacích lístkoch s výsledkom 9 za, 5 proti, 2 nehlasovali.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v súvislosti s písomným hlasovaním vykonaným v dňoch 30.01.2021 a 31.01.2021 v bytovom dome č. 1111 na ulici Fraňa Kráľa, Revúca nedodrжал povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď:

- nevyhotovil zápisnicu z písomného hlasovania,
- zverejnil výsledok písomného hlasovania až dňa 10.03.2021, teda nie do siedmych dní od skončenia písomného hlasovania,
- výsledok písomného hlasovania nesprávne vyhodnotil tak že uznesenie bolo prijaté, nakoľko nevzal do úvahy, že pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom dvojtretinová väčšina na prijatie uznesenia nebola dosiahnutá,

2/ Kontrola bola zameraná na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 140/2021. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 26.08.2021.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2020 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov), využil nekalú obchodnú praktiku tým, že konal v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, keď kontrolovaný subjekt bol podľa faktúr č. 200101108 zo dňa 04.12.2020 a č. 200101199 zo dňa 21.12.2020 dodávateľom vodomerov a vykonávateľom prác pri ich výmene v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca, avšak kontrolovaný subjekt nepredložil žiaden doklad, ktorý by preukazoval, že sa pri výmene vodomerov v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení článku II. bodu 4. zmluvy a § 8b ods. 2) zákona č. 182/1993 Z. z. Kontrolovaný subjekt nepostupoval pri správe domu č.

1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a ustanovením § 8b ods. 1) písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z.,

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2020 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov), nedodržel povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, keď kontrolovaný subjekt nepredložil vlastníkom bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca správu o činnosti správcu za rok 2018,

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý v roku 2018 vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca, nedodržel povinnosť správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, keď kontrolovaný subjekt napriek skutočnosti, že v dôsledku nepredloženia správy o činnosti správcu za rok 2018 vlastníkom bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca podľa § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. nemal nárok na platby za správu, týmto účtoval poplatok za výkon správy vo výške 84 EUR ročne (7 EUR/mesiac),

Uvedeným protiprávnym skutkovým stavom došlo k porušeniu § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. a) a § 4 ods. 1 písm. d) a 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.

Za zistený nedostatok, a tým aj za preukázané porušenie zákona, citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá spoločnosť uvedená vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

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/0045/06/2021 zo dňa 21.10.2021, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 21.10.2021.

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 zo dňa 26.08.2021 z kontroly zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 140/2021 a inšpekčný záznam zo dňa 26.08.2021 z kontroly zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 220/2021.

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 súdnej praxe 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 odchylenie 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 povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, pre porušenie povinnosti predávajúceho správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb a pre porušenie požiadaviek odbornej starostlivosti v súvislosti s obchodnou praktikou, ktorú vykonal vo vzťahu k spotrebiteľovi. 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.

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 povinností zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď kontrolovaný subjekt v súvislosti s písomným hlasovaním vykonaným v dňoch 30.01.2021 a 31.01.2021 v bytovom dome č. 1111 na ulici Fraňa Kráľa, Revúca, ktorého predmetom bolo hlasovanie o vypovedaní zmluvy o výkone správy uzavretej s kontrolovaným subjektom nevyhotovil zápisnicu z písomného hlasovania, výsledok písomného hlasovania zverejnil až dňa 10.03.2021, teda nie do siedmych dní od skončenia písomného hlasovania, a navyše výsledok písomného hlasovania nesprávne vyhodnotil tak že uznesenie bolo prijaté, nakoľko nevzal do úvahy pravidlo, že pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom dvojtretinová väčšina na prijatie uznesenia nebola dosiahnutá.

Správny orgán zároveň prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď kontrolovaný subjekt, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2020 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov), nedodrжал povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, keď

kontrolovaný subjekt nepredložil vlastníkom bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca správu o činnosti správcu za rok 2018.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú vo vzťahu k správcovi legitímne očakávania, že predávajúci – správca zabezpečí poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, teda že služby poskytne kvalitne, v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale tiež v súlade s právnymi predpismi na ochranu spotrebiteľa. Správca by mal služby vlastníkom bytov a nebytových priestorov poskytnúť tak, aby pre nich boli užitočné. Pokiaľ tomu nie je tak, spotrebiteľ nedostane za zaplatené služby protihodnotu v adekvátnej kvalite, čím sú dotknuté jeho ekonomické záujmy.

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 povinnosti správne účtovať ceny pri predaji výrobkov alebo pri poskytovaní služieb, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý v roku 2018 vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca napriek skutočnosti, že v dôsledku nepredloženia správy o činnosti správcu za rok 2018 vlastníkom bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca podľa § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. nemal nárok na platby za správu, týmto účtoval poplatok za výkon správy vo výške 84 EUR ročne (7 EUR/mesiac).

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. d) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný správne účtovať ceny pri predaji výrobkov alebo pri poskytovaní služieb.

Citované zákonné ustanovenie ukladá predávajúcemu povinnosť dodržiavať zásady statočnosti pri predaji výrobkov alebo poskytovaní služieb a zároveň korešponduje s právami spotrebiteľa na ochranu pred zásahom do zákonom chránených oprávnených záujmov, najmä ekonomických. Nesprávnym účtovaním dochádza k bezdôvodnému obohateniu predávajúceho, prípadne jeho zamestnancov na úkor spotrebiteľa a závažným a nevhodným spôsobom ohrozuje ekonomické záujmy spotrebiteľa. Zákon preto v tomto ustanovení prikazuje predávajúcemu správať sa pri predaji výrobkov, či poskytovaní služieb tak, aby ohrozenie týchto záujmov spotrebiteľa bolo eliminované. Kontrolou bol preukázaný zásah do ekonomických záujmov vlastníkov bytov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca tým, že v dôsledku nepredloženia správy o činnosti správcu za rok 2018 správcovi nevznikol nárok na platby za správu, avšak napriek tomu im účtoval poplatok za výkon správy vo výške 84 EUR ročne (7 EUR/mesiac).

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 praxe predávajúcim resp. poskytovateľom služby tým, že účastník konania postupoval v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, keď kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2020 ku dňu kontroly vykonával správu bytového domu súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov), využil nekalú obchodnú prax tým, že konal v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, keď kontrolovaný subjekt bol podľa faktúr č. 200101108 zo dňa 04.12.2020 a č. 200101199 zo dňa 21.12.2020 dodávateľom vodomerov a vykonávateľom prác pri ich výmene v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca, avšak kontrolovaný subjekt nepredložil žiaden doklad,

ktorý by preukazoval, že sa pri výmene vodomeroch v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení článku II. bodu 4. zmluvy a § 8b ods. 2) zákona č. 182/1993 Z. z, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval pri správe domu č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a ustanovením § 8b ods. 1) písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z..

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. 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.

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. Správny orgán vec vyhodnotil tak, že povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov mu vyplýva ustanovením článku II. bodu 4. zmluvy a § 8b ods. 2) zákona č. 182/1993 Z. z, a pokiaľ tieto povinnosti nerespektoval napriek tomu že ich rešpektovať mal, nepostupoval pri správe domu č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca s odbornou starostlivosťou. Účastník konania zasiahol do záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca (16 bytov) - priznaných im zákonom o ochrane spotrebiteľa, keď kontrolovaný subjekt nepredložil žiaden doklad, ktorý by preukazoval, že sa pri výmene vodomeroch v bytovom dome č. 1118 na ulici Ivana Krasku, Revúca riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení článku II. bodu 4. zmluvy a § 8b ods. 2) zákona č. 182/1993 Z. z. a dodávku vodomeroch a ich výmenu vykonal sám. 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, a to jednak ich vylúčenie z rozhodovacieho procesu, ale tiež možné nehospodárne konanie, ak na trhu existovala lepšia ponuka vzhľadom na pomer cena/kvalita.

Ďalej, 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 oprávnené 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 protiprávneho konania, keď postupom zo strany účastníka konania došlo k nežiaducemu zásahu do práv a oprávnených záujmov spotrebiteľov. Správny orgán vo všeobecnosti považuje využívanie nekalých obchodných praktík, porušenie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a porušenie povinnosti správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, za závažný zásah do práv spotrebiteľa. Osobitne v prípade nekalých obchodných praktík správny orgán poukazuje vo všeobecnosti na ich výrazný negatívny vplyv na spotrebiteľa, na deformáciu trhu a teda využívanie nekalých obchodných praktík všeobecne

považuje za závažné porušenie zákona. Správny orgán má za to, že vyššie uvedené protiprávne konanie nie je možné bagatelizovať, nakoľko ide o hospodárenie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré bezpochyby musí byť vykonávané s odbornou starostlivosťou a tak, ako to vyžaduje jednak zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale tiež právne predpisy na ochranu spotrebiteľa, keďže zmluva o výkone správy je považovaná za zmluvu spotrebiteľskú. Vlastníci bytov majú na výber 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 za úhradu 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 bezpodmienečne ovládať legislatívu v odbore a túto správne uvádzať do svojej aplikačnej praxe.

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, porušenie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a porušenie povinnosti správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb, 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. 1 písm. d) a h) a § 7 ods. 1 a § 7 ods. 2 písm. a) cit. zákona.

Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku protiprávneho konania zo strany účastníka konania.

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 uloženej 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 26.08.2021 z kontroly zameranej na prešetrovanie spotrebiteľského podnetu č. 140/2021, v inšpekčnom zázname zo dňa 26.08.2021 z kontroly zameranej na prešetrovanie spotrebiteľského podnetu č. 220/2021 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, nakoľko správny orgán od takto uloženej pokuty očakáva najmä jej preventívny účinok na účastníka konania.

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 najmä preventívny účinok.