

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

Číslo: P/0106/08/23

Dňa: 28.08.2023

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods.2 písm. h), ods.4 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 a podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

u k l a d á

účastníkovi konania: Ing. Lucia Hendrichovská, PhD. – LUBYT, miesto podnikania: Jelšová 2773/24, 040 01 Košice – Vyšné Opátske, IČO: 46 996 796, na základe kontroly začatej dňa 09.03.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“), ukončenej na Inšpektoráte dňa 26.05.2023,

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), v zmysle ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, keď účastník konania ako správca bytového domu xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves, nepredložila vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome správu o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia

rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za rok 2021 v termíne do 31.05.2022. Správu o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves za rok 2021 správca zaslal vlastníkom emailom až dňa 23.08.2022.

p o k u t u

vo výške 300,- eur slovom tristo eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia priloženou poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 01060823.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 09.03.2023 bol inšpektormi Inšpektorátu začatý výkon kontroly zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 853/2022. O vykonaní kontroly bol v sídle Inšpektorátu spísaný inšpekčný záznam. Kontrola bola ukončená v sídle Inšpektorátu dňa 26.05.2023 za prítomnosti kontrolovanej osoby (ďalej „účastník konania“), s ktorou bol prerokovaný a bol jej odovzdaný inšpekčný záznam z vykonanej kontroly.

Pri výkone kontroly bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), v zmysle ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, keď účastník konania ako správca bytového domu xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves, nepredložila vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome správu o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za rok 2021 v termíne do 31.05.2022. Správu o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves za rok 2021 správca zaslal vlastníkom emailom až dňa 23.08.2022.

Za zistený nedostatok a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona. Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie, oznámené listom zo dňa 27.07.2023 doručeným účastníkovi konania vo forme listinného rovnopisu dňa 02.08.2023.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. K dôvodu začatia správneho konania, uvedenému v oznámení o začatí správneho konania, sa účastník konania v lehote stanovenej správnym orgánom nevyjadril.

Dňa 02.06.2023 bolo na Inšpektorát elektronickou poštou doručené vyjadrenie k inšpekčnému záznamu, v ktorom účastník konania uvádza, že vyúčtovanie za rok 2021 pre vlastníkov bytového domu xx Zelená Stráň x v Košiciach bolo vypracované prechádzajúcim správcom: Váš Správca spol. s r.o. Prechádzajúci správca mal pripraviť na odovzdanie celú administratívnu technickú a účtovnú agendu k zemnej správe ako mu to ukladá zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Bez týchto dokumentov a odpočtov stavu určených meradiel a bytových vodomeroch k 31.12.2021 nie je možné vypracovať ročné vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie správne alebo vôbec. Prechádzajúci správca v celom rozsahu nesplnil podmienky, ktoré mu ukladá zákon pri ukončení správy domu k dátumu 31.3.2023. Bytový dom má decentralizovaný zdroj tepla – plynovú kotolňu. Dodávateľ zemného plynu, elektriny a vody evidujú pohľadávky voči predchádzajúcemu správcovi a pri požiadavke o nahliadnutie do faktúr na účely doplnenia údajov pre potreby ročného vyúčtovania, žiadosti účastníka konania nebolo vyhovené. Dôvodom je obchodný zákon a obchodné pravidlá, faktúry sú vystavené na obchodné údaje predchádzajúceho správcu. Predchádzajúci správca neuhrádzal načas alebo vôbec faktúry za plnenie služieb, dodávku energií pre predmetný bytový dom a doposiaľ nevypracoval a nepredložil správu o hospodárení, k zmene správy nepreviedol finančné prostriedky na nový bankový účet, pričom celú vec prešetruje polícia. Vyúčtovanie za rok 2022 vypracoval predchádzajúci správca po tom ako bola uhradená faktúra za službu: *rozpočítavanie nákladov na vykurovanie pre bytový dom Zelená Stráň x*, vystavená na predchádzajúceho správcu domu od spoločnosti ENBRA SLOVAKIA, s.r.o., datovaná dňa 31.05.2022, skutočne vypracované a doručené až po úhrade faktúry z účtu domu dňa 22.09.2022. V prílohe vyjadrenia účastník konania predložil dokument – prehľad o vykonaní platby sumy vo výške 45,5 EUR na účet príjemcu ENBRA z poznámkou „rozpočítavanie 2021“, zo dňa 22.09.2022.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za protiprávne konanie uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho t.j. osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok. Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa.

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

Podľa § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúcim 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.

Podľa § 2 písm. i) zákona o ochrane spotrebiteľa službou je akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijných komôr.

Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Z výsledkov vykonanej kontroly je zrejmé porušenie povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania ako predávajúcemu z ustanovenia § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami.

Z predložených dokladov vyplýva, že účastník konania vykonáva správu dotknutého bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy, uzavretej medzi účastníkom konania a vlastními bytov a nebytových priestorov bytového domu xx – Zelená stráň, orientačné číslo x, súpisné číslo xxxx, parcelné číslo xxxx, katastrálne územie Košická Nová Ves, obec Košice – Košická Nová Ves, číslo LV xxxx, účinné dňom 01.04.2022. Do 31.03.2022 správu bytového domu xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves vykonávala spoločnosť Váš správca, spol. s r.o., Furdekova 4, Bratislava.

Z obsahu inšpekčného záznamu z vykonanej kontroly a súvisiacich podkladov tiež vyplynulo, že vlastníkom bytov v danom bytovom dome boli predložené dve vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, a to prvé vyúčtovanie – nesprávne, bez vyúčtovania položky vykurovanie a opravené vyúčtovanie boli vypracované doterajším správcom spoločnosťou Váš správca, spol. s r.o. Doručenie vyúčtovaní za rok 2021 vykonal nový správca Ing. Lucia Hendrichovská, PhD. – LUBYT. Prvé – nesprávne vyúčtovanie za rok 2021 bolo zaslané vlastníkom bytov a nebytových priestorov emailom dňa 23.08.2022 a opravené vyúčtovanie bolo vlastníkom zaslané emailom dňa 30.09.2023, čo potvrdzujú predložené výpisy emailovej komunikácie medzi správcou a vlastními.

Účastník konania ako správca teda nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves správu o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za rok 2021 v termíne do 31.05.2022.

Správu o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome xx - Zelená stráň xxxx, Košice – Košická Nová Ves za rok 2021 správca zaslal vlastníkom emailom dňa 23.08.2022.

Pre posúdenie veci je v danom prípade podstatné, či účastník konania ako správca postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a teda, či zabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. V danom prípade z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo. Nedodržaním podmienok stanovených zákonom o vlastníctve bytov došlo k porušeniu zákonnej povinnosti poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne vykonávanie.

Správny orgán k obsahu vyjadrenia účastníka konania k inšpekčnému záznamu uvádza, že zákon o vlastníctve bytov určuje zákonnú lehotu na splnenie povinnosti ustanovenej zákonom.

Účastník konania vo svojich vyjadreniach poukazuje na nesplnenie povinností zo strany predchádzajúceho správcu. Správny orgán v tejto súvislosti podotýka, že v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. nemôže byť akákoľvek zmena, zrušenie, splnutie alebo zlúčenie správcov na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa § 8a ods.3 zákona č. 182/1993 Z. z. dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo. Správny orgán tiež poukazuje na ustálenú judikatúru 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 (v danom prípade poukaz na neplnenie povinností zo strany predchádzajúceho správcu) nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie. S poukazom na uvedené teda správny orgán pri rozhodovaní v predmetnej veci nemohol prihliadať na subjektívnu stránku veci, popísanú vo vyjadrení účastníka konania ako dôvod nedodržanie zákonom stanovenej povinnosti rep. lehoty na jej splnenie. Ako už bolo vyššie uvádzané, zákon o ochrane spotrebiteľa neumožňuje prihliadnuť na subjektívne aspekty, poukazované účastníkom konania v podanom vyjadrení.

Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods.1 zákona za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo 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.

Keďže kontrolou zistené a preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom v danom prípade nemožno považovať za menej závažné a teda nenastali predpoklady pre aplikáciu ustanovenia § 24 ods.6 zákona, správny orgán rozhodol o uložení sankcie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôľi predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Základnou povinnosťou správcu je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Z dôvodu, že správca vykonáva správu domu ako „profesionál“ podľa zákona o správcoch, t.j. ako osoba znála problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov, je povinný konať odborne, t.j. s odbornou starostlivosťou. Nepostačuje konanie s náležitou starostlivosťou, ale ako osoba, ktorá má kvalifikáciu na výkon správy bytových domov, musí konať s odbornou starostlivosťou. Správca musí tiež pri výkone správy postupovať tak, aby neporušoval ustanovenia zmluvy o výkone správy. Vyššie uvedené účastník konania nesplnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom. Za závažné považuje správny orgán porušenie povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad a plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Správca je povinný takéto vyúčtovanie vykonať tak, aby vlastník bytu mal podrobný prehľad o každej jednej úhrade, ktorý vykonal v súlade s nastavenými platbami za plnenia súvisiace s užívaním bytu, pričom uvedené je dôležité v súvislosti najmä pri uplatnení reklamácií vyúčtovania jednotlivých položiek Nerešpektovaním povinností správcu pri výkone správy bytového domu v zmysle § 8a ods. 2 a § 8b ods. 2 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán pri určení výšky pokuty 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 bytových domoch v správe účastníka konania. Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že plnenie povinností správcu má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy.

Sankcionovaným konaním účastníka konania bola porušená povinnosť vyplývajúca zo zákona o vlastníctve bytov, pričom jej porušenie predstavuje možné ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na možné následky zisteného protiprávneho konania, ktoré by mohli nastať v prípade, ak by sa v dôsledku nedodržania povinnosti stanovenej zákonom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemali možnosť včas a riadne sa oboznámiť s významnými skutočnosťami týkajúcimi sa správy bytového domu.

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 informácie a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákon správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Výšku uloženej pokuty považuje správny orgán po posúdení všetkých zákonných hľadísk a na základe správnej úvahy za primeranú a má za to, že uloženie pokuty v tejto výške bude mať nielen sankčný ale najmä preventívny účinok.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom tunajšieho Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.