

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom
v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, Hurbanova 59, 911 01 Trenčín

Číslo: P/0052/03/2023

Dňa 15.08.2023

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1 a ods. 2 písm. c), § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. h) zákona číslo 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, 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 v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

u k l a d á

účastníkovi konania **BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o.**

sídlo **971 01 Prievdza, M. Mišíka 42**

IČO **36 313 009**

pre porušenie povinnosti predávajúceho zistené dňa 05.05.2023 v sídle spoločnosti BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o. so sídlom 971 01 Prievdza, M. Mišíka 42 pri prešetrení spotrebiteľského podania č. 582/2022, zameraného na nečinnosť správcu bytového domu, vo veci zabezpečenia odstránenia (opravy) chyby zatekania dažďovej vody do bytov z terasy. Správcom bytového domu je spoločnosť BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o. so sídlom 971 01 Prievdza, M. Mišíka 42 (ďalej aj ako „účastník konania“), a to:

- **pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie**, keď bolo vykonanou kontrolou zo dňa 05.05.2023 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 582/2022 zistené, že účastník konania ako **správca bytového domu nekonal v záujme vlastníkov, keď od spotrebiteľovho nahlásenia zatekania dažďovej vody z terasy do bytov v bytovom dome dňa 30.08.2022 a následnej urgencie zo strany spotrebiteľa dňa 11.09.2022 nedošlo ani do výkonu kontroly zo dňa 05.05.2023 k odstráneniu (oprave) nahlásenej chyby**, pričom na základe po kontrole predložených dokladov zo strany účastníka konania došlo k uzavretiu objednávky na opravu terás v byte až dňa 11.05.2023, čo je v rozpore s § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je **správca alebo predseda povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok**, 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;

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 **500- EUR** slovom **päťsto eur**

O d ô v o d n e n i e

Dňa 05.05.2023 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „inšpektori SOI“) kontrolu v sídle účastníka konania, t. j. spoločnosti BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o. so sídlom 971 01 Prievidza, M. Mišíka 42 za účelom prešetrovania spotrebiteľského podania č. 582/2022 zameraného na nečinnosť účastníka konania ako správcu bytového domu vo veci zabezpečenia odstránenia (opravy) chyby zatekania dažďovej vody do bytov z terasy.

Spotrebiteľ L. Š. vo svojom podaní, ktoré bolo správnym orgánom zaevidované pod číslom 582/2022, uviedol, že byty majú uzatvorenú zmluvu o správe bytov z roku 2010 so spoločnosťou BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o. so sídlom 971 01 Prievidza, M. Mišíka 42. Ďalej spotrebiteľ uviedol, že písomne, vrátane fotografickej dokumentácie požiadal ako vlastník bytu správcu o zabezpečenie opravy zatekania dažďovej vody do spotrebiteľovho bytu z terasy bytu, ktorý sa nachádza nad spotrebiteľovým bytom. Podľa vyjadrenia spotrebiteľa od zaslania požiadavky do dňa spísania podania správnemu orgánu (28.11.2022) uplynulo už 90 dní a záhada doposiaľ nebola odstránená. Spotrebiteľ uviedol, že správca doterajšie neodstránenie závady zdôvodňuje špecifickou stavbou, hľadaním dodávateľa, čakaním na cenovú ponuku, nedostatkom voľných kapacít dodávateľa, čo podľa spotrebiteľa nie je akceptovateľné. Na záver spotrebiteľ uviedol, že škodu opakovane dvakrát urgoval písomne so zaslaním fotografií, rovnako tak uskutočnil niekoľko e-mailových urgencií, ako aj osobnú návštevu konateľov, avšak snaženie spotrebiteľa bolo počas troch mesiacov bezvýsledné.

Spotrebiteľ L. Š. k svojmu podaniu zaslal nasledovné kópie dokladov:

- list zo dňa 11.09.2022 „*Vec: Urgencia č. 2 – odstránenie závady na bytovom dome – zatekanie do bytového priestoru*“ - písomne uplatnená urgencia zo strany spotrebiteľa L. Š. na adresu účastníka konania, v zmysle ktorej spotrebiteľ žiadal o urýchlené zabezpečenie opravy zatekajúcej vody z terasy z bytu; popis poruchy: „*Dnes 11.9.2022 o 16,45 hod došlo ku krátkodobému dažďu v trvaní cca 20 minút. Zatekanie vody do bytu je stále v rovnakom rozsahu a na rovnakom mieste ako v mojej urgencii zo dňa 30.8.2022. Nakoľko sa jedná o havarijný stav, ktorý vykazuje opakovaný škodový priebeh je nutné urýchlené konanie vo veci, nakoľko dochádza k poškodeniu majetku väčšieho rozsahu v dvoch bytoch.*“ (1 strana)
- fotografia zatekajúcej miestnosti zo dňa 27.09.2022.

Dňa 06.04.2023 Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „Inšpektorát SOI“) zaslal prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do elektronickej schránky účastníka konania elektronickeú správu, ktorá obsahovala oznámenie o začatí kontroly s dátumom 05.05.2023, a to za účelom prešetrovania spotrebiteľského podania č. 582/2022. Inšpektorát SOI si v stanovenom termíne (do 28.04.2023) vyžiadal vyjadrenie účastníka konania k spotrebiteľskému podaniu č. 582/2022 a kópie nasledovných dokladov: Zmluva o výkone správy uzatvorenej s podávateľom –

vlastníkom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome; evidencia reklamácií prijatých od podávateľa za obdobie od 01.08.2022 do 30.09.2022; písomná korešpondencia s podávateľom týkajúca sa spotrebiteľského podania č. 582/2022; doklady, vyjadrenia a stanoviská potvrdzujúce konanie účastníka konania v predmetnej veci.

Účastník konania zaslal dňa 26.04.2023 prostredníctvom e-mailovej správy a následne aj poštou svoje vyjadrenie k spotrebiteľskému podaniu č. 582/2022 a kópie nasledovných dokladov:

- zmluva o výkone správy (ZOVŠ) – zo dňa 12.04.2010 (6 strán)
- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov domu, konanej dňa 29.11.2022 o 08:00, v ktorej bolo okrem iného uvedené v bode 4, že správca oboznámil prítomných vlastníkov o zatekaní terasy do bytu vlastníka L. Š., ktorí v jeho neprítomnosti schválili cenovú ponuku na opravu terasy spoločnosťou G-AMSI, s.r.o. vo výške 8 939,33 EUR, pričom realizácia sa uskutoční v závislosti od organizačno-technologických možností dodávateľa diela a v závislosti od poveternostných podmienok, tak aby bola záruka za dielo uplatniteľná v plnom rozsahu (2 strany)
- list od spoločnosti Majestik, s.r.o. Prievidza zo dňa 18.01.2023, v ktorom konateľ spoločnosti účastníkovi konania oznámil, že na vykonanie opravy nemá momentálne a ani najbližšie 3 mesiace personálne kapacity (1 strana)
- pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na deň 09.05.2023; v bode č. 4. schôdze uvedená „oprava zatekania terasy“ (1 strana)
- emailová komunikácia konateľa účastníka konania so spotrebiteľom L. Š. zo dňa 12.09.2022 a 20.09.2022, v zmysle ktorej bolo spotrebiteľovi dňa 12.09.2022 zo strany konateľa účastníka konania oznámené, že zatekanie sa rieši a verí, že k odstráneniu závady dôjde v najbližšej dobe; následne dňa 20.09.2022 konateľ účastníka konania spotrebiteľovi oznámil, že koncom augusta 2022 sa uskutočnila obhliadka terasy a strechy so strechárskou firmou ohľadom navrhovaného postupu prác a cenovej ponuky, pričom sa realizovalo čistenie špár + sonda odtoku vody z terasy, a to bez závad, ďalej konateľ účastníka konania uviedol, že oslovená spoločnosť odmietla zákazku, nakoľko nestíha termíny, pričom momentálne účastník konania rokuje s alternatívnym dodávateľom a o výsledku bude informovať“ (2 strany).
- list zo dňa 30.08.2022 „Vec: Žiadosť o odstránenie závady na bytovom dome – zatekanie do bytového priestoru“ - písomne uplatnená žiadosť zo strany spotrebiteľa L. Š. na adresu účastníka konania, v zmysle ktorej spotrebiteľ žiadal o zabezpečenie opravy zatekajúcej vody z terasy z bytu; popis poruchy: „V prípade stredne silných dažďových zrážok dochádza k nedostatočnému odtoku zhromažďovanej vody v lôžku terasy bytu, čo má za následok pretekávanie vody nad existujúcou izoláciou a následne zatekanie do obytnej miestnosti. Pretekávanie dažďovej vody je v mieste, kde sa spájajú v strede terasové posuvné dvere bytu. Následne voda presakuje na stredovú priečku, ktorá rozdeľuje v strede modulu dva byty“ (2 strany)
- list zo dňa 11.09.2022 „Vec: Urgencia č. 2 – odstránenie závady na bytovom dome – zatekanie do bytového priestoru“ - písomne uplatnená urgencia zo strany spotrebiteľa L. Š. na adresu účastníka konania, v zmysle ktorej spotrebiteľ žiadal o urýchlené zabezpečenie opravy zatekajúcej vody z terasy z bytu; popis poruchy: „Dnes 11.9.2022 o 16,45 hod došlo ku krátkodobému dažďu v trvaní cca 20 minút. Zatekanie vody do bytu je stále v rovnakom rozsahu a na rovnakom mieste ako v mojej urgencii zo dňa 30.8.2022. Nakoľko sa jedná

o havarijný stav, ktorý vykazuje opakovaný škodový priebeh je nutné urýchlené konanie vo veci, nakoľko dochádza k poškodeniu majetku väčšieho rozsahu v dvoch bytoch.“ (1 strana)

- fotodokumentácia zatečenia do bytového priestoru zo dňa 20.08.2022 (3 fotografie)
- fotodokumentácia terasy zo dňa 23.08.2022 (1 fotografia)
- fotodokumentácia zatečenia do bytového priestoru zo dňa 11.01.2023 (1 fotografia)
- fotodokumentácia dočasného prekrytia terasy zo dňa 12.01.2023 (5 fotografií).

Účastník konania vo svojom vyjadrení k spotrebiteľskému podaniu č. 582/2022 uviedol, že problémom zatekanie terasy v byte spotrebiteľa L. Š. sa v spolupráci s povereným zástupcom vlastníkov v bytovom dome opakovane zaoberá niekoľko mesiacov. Účastník konania ďalej uviedol, že v auguste 2022 zabezpečil obhliadku terasy aj strechy stavebnou firmou, ktorá súčasne realizovala čistenie špár a urobila sondu odtoku vody z terasy, pričom nebola zistená žiadna jeho závada. Sľúbenú kompletnú opravu terasy však táto spoločnosť v septembri 2022 odriekla a účastník konania oslovil ďalších dodávateľov. Ďalej účastník konania v tejto súvislosti uviedol, že treba zdôrazniť, že vzhľadom na rozsah prác a skutočnosť, že sa nepodarilo identifikovať bezprostrednú príčinu zatekania, nemajú podľa účastníka konania dodávateľa stavebných prác o takúto zákazku záujem. Podľa vyjadrenia účastníka konania cenovú ponuku vypracovala len spoločnosť G-AMSI, s.r.o. a táto ponuka bola prerokovaná a schválená na schôdzi vlastníkov dňa 29.11.2022. S opravou prostredníctvom schválenej spoločnosti účastník konania naďalej počíta, dosiaľ však podľa účastníka konania nemala vo vhodnom čase voľné kapacity na jej realizáciu. V súčasnosti účastník konania preveruje aj aktuálnosť predloženej cenovej ponuky s ohľadom na zmenu cien práce a materiálu. Na záver svojho vyjadrenia účastník konania uviedol, že ako správca zabezpečil dočasnú ochranu terasy pred zatekaním, ktorú následne upravil v súlade s požiadavkami vlastníka.

Inšpektori SOI vykonali dňa 05.05.2023 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 582/2022 kontrolu v sídle účastníka konania.

Prítomný konateľ účastníka konania predložil inšpektorom SOI nasledovné doklady týkajúce sa spotrebiteľského podania č. 582/2022:

- pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v termíne 10.05.2023; v bode č. 4. schôdze uvedená „oprava zatekania terasy“ (zmena termínu konania schôdze pôvodne plánovanej dňa 09.05.2023)
- e-mailová správa zo dňa 30.08.2023 od spotrebiteľa L. Š. týkajúca sa žiadosti o opravu zatekania strechy na bytovom dome.

Pri prešetrení spotrebiteľského podania č. 582/2022 inšpektori SOI v čase kontroly dňa 05.05.2023 zistili, že účastník konania ako správca bytového domu nekonal v záujme vlastníkov, keď od spotrebiteľovho nahlásenia zatekania dažďovej vody z terasy do bytov v bytovom dome dňa 30.08.2022 a následnej urgencie zo strany spotrebiteľa dňa 11.09.2022 nedošlo ani do výkonu kontroly zo dňa 05.05.2023 k definitívnemu odstráneniu (oprave) nahlásenej chyby. Dňa 29.11.2022 došlo na schôdzi vlastníkov len k schváleniu cenovej ponuky na opravu terasy od spoločnosti G-AMSI, s.r.o, avšak nedošlo k vykonaniu opráv, pričom účastník konania v zmysle svojho vyjadrenia zo dňa 26.04.2023 preveruje aktuálnosť predloženej cenovej ponuky s ohľadom na zmenu cien práce a materiálu.

V zmysle § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov: „Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť

odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

Inšpektori SOI teda vykonanou kontrolou zistili, že účastník konania nekonal v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „vlastníci“), keď od nahlásenia zatekania dažďovej vody dňa 30.08.2022 nedošlo k definitívnemu odstráneniu (oprave) ani do výkonu kontroly zo dňa 05.05.2023, teda ani po vyše 9 mesiacoch.

Uvedeným konaním bolo porušené ustanovenie § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon č. 182/1993 Z. z.“), 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 (ďalej aj ako „zákon č. 250/2007 Z. z.“), ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Prítomný konateľ účastníka konania vo svojej vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 05.05.2023 uviedol nasledovné: „Pri kontrole som bol prítomný, inšpekčný záznam preberám. Poukazujem na ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa § 8b ods. 2, 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 sa riadiť 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. Podľa § 14b ods. 1 písm. i) o preddavkoch do fondu prevádzky údržby a opráv a účele použitia prostriedkov do fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z uvedeného vyplýva, že správca nie je oprávnený bez predchádzajúceho prerokovania a schválenia vlastníkov vykonať opravu spoločnej časti domu z prostriedkov fondu. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu dňa 10.05.2023 budeme informovať o riešení zatekania dažďovej, o novej cenovej ponuke od dodávateľa prác a o možnom dátume realizácie opravy. Po zrealizovaní opravy zašleme informáciu o odstránení chyby alebo poruchy technického zariadenia spôsobujúceho zatekanie v bytovom dome na Inšpektorát SOI so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj.“

Účastník konania zaslal dňa 11.05.2023 prostredníctvom e-mailovej správy kópie nasledovných dokladov:

- zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov domu, konanej dňa 10.05.2023 o 08:00, v ktorej bolo okrem iného uvedené v bode 4, že prítomní vlastníci boli informovaní o aktualizovanej cenovej ponuke na opravu zatekania terasy spoločnosťou G-AMSI, s.r.o. vo výške 10 331,33 EUR za 1 terasu; vlastníci bez prítomnosti vlastníka L. Š. schválili opravu terasy 1 bytu a terasy 2. bytu

a poverili správcu k vystaveniu objednávky pre spoločnosť G-AMSI, s.r.o. na opravu dvoch terás podľa cenovej ponuky, pričom práce budú realizované v prvej polovici mesiaca jún 2023 v závislosti od poveternostných podmienok (1 strana)

- objednávka č. 447/2023 zo dňa 11.05.2023; ako dodávateľ uvedená spoločnosť G-AMSI, s.r.o.; v znení: „Objednávame u Vás opravu dvoch terás na základe cenovej ponuky so sumou 10 331, 33 EUR/jedna terasa v bytovom dome (1 strana)
- cenová ponuka od spoločnosti G-AMSI, s.r.o. pre účastníka konania; vo výške 10 331, 33 EUR (1 strana).

Na základe zistenia nedostatkov a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk formou elektronickej úradnej správy zaslané do jeho elektronickej schránky oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 14.07.2023, ktoré účastník konania prevzal dňa 17.07.2023.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť v stanovenej lehote 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania vyjadriť sa k zisteným nedostatkom, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Správny orgán preskúmal podkladový materiál v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol spoľahlivo preukázaný. Účastník konania zistenie nedostatkov nespochybnil právne relevantným spôsobom.

Pokiaľ ide o vyjadrenie konateľa účastníka konania vo vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 05.05.2023, v ktorom uviedol, že podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov, pričom správca je tiež povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, z čoho vyplýva, že správca nie je oprávnený bez predchádzajúceho prerokovania a schválenia vlastníkov vykonať opravu spoločnej časti domu z prostriedkov fondu, pričom na schôdzi vlastníkov dňa 10.05.2023 bude informovať o riešení zatekania dažďovej vody, o novej cenovej ponuke od dodávateľa prác a o možnom dátume realizácie opravy, správny orgán uvádza, že v zmysle účastníkom konania predloženého dokladu - zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov domu, konanej dňa 29.11.2022 o 08:00 bola vlastníckmi schválená cenová ponuka na opravu terasy spoločnosťou G-AMSI, s.r.o. vo výške 8 939,33 EUR, pričom napriek tomu nebola s predmetnou spoločnosťou uzavretá zmluva do času výkonu kontroly inšpektormi SOI a nebola vykonaná realizácia opravy. Z uvedeného dôvodu neobstojí argumentácia účastníka konania, že nebol oprávnený bez predchádzajúceho prerokovania a schválenia vlastníkov vykonať opravu spoločnej časti domu z prostriedkov fondu. Z uvedeného dokladu [zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov domu, konanej dňa 29.11.2022] je zrejmé, že vlastníci boli oboznámení s danou situáciou, vec prerokovali a schválili predloženú cenovú ponuku, napriek tomu nedošlo k uzavretiu zmluvy s predmetnou spoločnosťou ani do času výkonu kontroly zo dňa 05.05.2023. Správny orgán pritom ďalej v tejto súvislosti uvádza, že v zmysle § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. „Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“, pričom na základe spotrebiteľom L. Š. zaslaných fotografií je podľa správneho orgánu zrejmé, že zatekaním dažďovej vody z terasy dochádzalo

k poškodzovaniu majetku spotrebiteľa ako vlastníka bytu. Správny orgán ďalej v tejto súvislosti uvádza, že terasa (prípadne lodžia alebo balkón) je považovaná za spoločnú časť domu, nakoľko sa v zmysle § 2 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. nezarátava do podlahovej plochy bytu. Účastník konania teda s poukazom na § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. mohol z dôvodu ohrozenia majetku jednat aj bez súhlasu vlastníkov.

Pokiaľ ide o doklady, ktoré zaslal účastník konania dňa 11.05.2023 (t. j. po výkone kontroly), a ktoré preukazujú, že dňa 11.05.2023 bola vlastníkami schválená aktualizovaná cenová ponuka, pričom následne došlo k uzavretiu objednávky na opravu terás v dvoch bytoch, správny orgán uvádza, že uvedené skutočnosti žiadnym spôsobom nemenia zistený skutkový stav. Správny orgán má za to, že účastník konania ako správca nekonal v danej veci zatekania dažďovej vody bezprostredne, keď od prvého nahlásenia zatekania zo strany spotrebiteľa L. Š. (dňa 30.08.2022) došlo iba k uzavretiu objednávky na samotnú opravu až po vyše 9 mesiacoch, pričom stále nedošlo k definitívnemu odstráneniu (oprave) zatekania terasy.

Účastník konania ako predávajúci v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie. Správny orgán neskúma úmysel, ale zisťuje protiprávny stav, ktorý bol spoľahlivo zistený. Správny orgán je toho názoru, že stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny.

Povinnosťou účastníka konania, t. j. predávajúceho, ktorým v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností pri ponuke a predaji výrobkov alebo poskytovaní služieb tak, ako ich určuje zákon a osobitné predpisy.

V zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. pri určení výšky pokuty správny orgán prihliadal najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností.

Správny orgán zohľadnil, že účastník konania vystupujúci v pozícii správcu bytového domu nezabezpečil poskytovanie služieb riadnym spôsobom, nakoľko bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu nekonal v záujme vlastníkov, keď od spotrebiteľovho nahlásenia zatekania dažďovej vody z terasy do bytov v bytovom dome dňa 30.08.2022 a následnej urgencie zo strany spotrebiteľa dňa 11.09.2022 nedošlo ani do výkonu kontroly zo dňa 05.05.2023 k odstráneniu (oprave) nahlásenej chyby, pričom na základe po kontrole predložených dokladov zo strany účastníka konania došlo k uzavretiu objednávky na opravu terás v dvoch bytoch až dňa 11.05.2023, čo je v rozpore s § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého je správca alebo predseda povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Neposkytnutím služby spôsobom, ktorý umožňuje jej riadne použitie si účastník konania nesplnil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa a z osobitných predpisov (zákona č. 182/1993 Z. z.), následkom čoho boli porušené práva spotrebiteľa chránené príslušným ustanovením vyššie citovaného zákona.

Správny orgán zohľadnil, že kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľského podania, ktorého opodstatnenosť sa potvrdila.

Správny orgán ako orgán dozoru zastáva názor, že v prípade porušenia povinnosti predávajúceho – poskytovateľa služieb zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne využitie došlo zo strany účastníka konania k porušeniu práv spotrebiteľa taxatívne vymedzených v ustanovení § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., a to práva na služby v bežnej kvalite a práva na informácie.

K povinnostiam predávajúceho patrí povinnosť predávajúceho – poskytovateľa služieb zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Túto povinnosť, ako vyplýva z kontroly vykonanej inšpektormi SOI dňa 05.05.2023 v sídle účastníka konania, účastník konania, ako predávajúci, vzhľadom k vyššie uvedenému, preukázateľne porušil.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Nakoľko v prípade účastníka konania išlo o prvé porušenie predmetného zákona počas 12 mesiacov, zohľadnil správny orgán pri určení výšky pokuty túto skutočnosť v prospech účastníka konania.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol zároveň k tomu, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania správncovských služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania porušil v zmysle vyššie uvedeného jednu z povinností v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. [§ 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.]. Pokuta bola uložená na základe správnej úvahy v zákonnej hranici sadzby. Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu, bolo porušenie práv spotrebiteľa a nesplnenie zákonných povinností správcu bytového domu s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zisteného nedostatku. Správny orgán po zohľadnení jednotlivých zákonných kritérií podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., ako aj po prihliadnutí na špecifiká konkrétneho prípadu a proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za porušenie povinnosti môže uložiť, pristúpil k uloženiu pokuty na spodnej hranici zákonnej sadzby, pričom uloženú pokutu považuje za adekvátnu, primeranú k rozsahu protiprávnej činnosti.

Uvedeným protiprávnym konaním boli porušené práva spotrebiteľa chránené zákonom.

Následkom porušenia povinností predávajúceho je ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľa.

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 č. 250/2007 Z. z., 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 považuje uloženú pokutu v tejto výške vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze za primeranú a zároveň zodpovedajúcu zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a síce s ustanovením § 3 ods. 5, 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 zhodne. 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.