

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj
Pekárska 23, 917 01 T r n a v a

Číslo: P/0115/02/2023

Dňa: 18.03.2024

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len SOI), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), § 4 ods. 1 a § 4 ods. 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a § 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,

ukladá účastníkovi konania :

obchodné meno: MEZON Services Slovakia, s.r.o.
sídlo: Stredná 19, Trnava 917 01
IČO: 47 211 334

na základe kontroly vykonanej za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. 362/2023 dňa 21.07.2023 a 04.08.2023 u správcu bytov MEZON Services Slovakia, s.r.o., Stredná 19, 917 01 Trnava, IČO: 47 211 334, ktorý vykonáva správu pre bytový dom Hospodárska 95, 70, 71, 72, Trnava, na základe Zmluvy o výkone správy č. 53/2018 zo dňa 16.07.2018:

pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie 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, nakoľko pri prešetrení podnetu spotrebiteľa zaevidovaného pod č. 362/2023 bolo zistené, že správca v súlade s § 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 *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, v zákonom stanovenej lehote do 31. mája nasledujúceho roka, t.j. do 31. mája 2023 nevykonan vyúčtovanie úhrad za plnenia za rok 2022 predchádzajúcim vlastníkom bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava – P.M. a R.B., nakoľko správca vyhotovil za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava pre súčasného vlastníka Ing. J.D., ktorý uhradil zálohové platby za služby za mesiace jún až december 2022 (6 x 136,69 €), avšak nevyhotovil Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava predchádzajúcim vlastníkom bytu – P.M. za obdobie január a február 2022, ktorý uhradil zálohové platby za služby za mesiace január a február 2022 (2 x 136,69 €) a R.B., ktorý uhradil zálohové platby za mesiac marec, apríl a máj 2022 vo výške 410,07 €, kedy boli vlastníkmí bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava a kedy uhradili zálohové platby za služby;*

na základe kontroly vykonanej za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. 441/2023 a č. 454/2023 dňa 07.09.2023 a 09.10.2023 u správcu bytov MEZON Services Slovakia, s.r.o.,

Stredná 19, 917 01 Trnava, IČO: 47 211 334, ktorý vykonáva správu pre bytový dom A. Žarnova 16, Trnava na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 25.08.2020:

pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie 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, nakoľko:

- prešetrením podnetu zaevidovaného pod č. 441/2023 bolo zistené, že správca vyhlásil dňa 19.11.2021 písomné hlasovanie prostredníctvom e-mailovej správy zo dňa 19.11.2021 o Oznámení písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 – 10.12.2021. Hlasovanie prebiehalo v termíne 29.11.2021 – 10.12.2021 a to každý deň v čase od 17:00 do 19:00, vlastníci mohli hlasovať aj elektronicky (formou e-mailu) nahlásením do termínu začiatku písomného hlasovania správcovi. Oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vlastníkom zaslané dňa 19.11.2021, čo je 10 dní pred začiatkom písomného hlasovania, pričom v Oznámení o písomnom hlasovaní nie sú v súlade s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. (*termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytom a nebytových priestorov oznámené najneskôr sedem dní vopred*) uvedené otázky písomného hlasovania, vlastníkom, ktorí prejavili záujem o elektronické hlasovanie boli inštrukcie k hlasovaniu a otázky zaslané individuálne na e-mail v termíne od 29.11.2021 do 10.12.2021;
- prešetrením podnetu zaevidovaného pod č. 441/2023 a č. 454/2023 bolo zistené, že v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov A. Žarnova 16, Trnava zo dňa 03.07.2023, ktorá bola zverejnená dňa 13.07.2023 je uvedené, že vlastníci odsúhlasili, že o novom pomere základnej a spotrebnej zložky, ktorý bude v súlade s vyhláškou č. 503/2022 Z.z., rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v elektronickom hlasovaní. O pomere základnej a spotrebnej zložky sa na základe Oznámenia o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov zo dňa 24.08.2023 uskutočnilo elektronické hlasovanie s termínom ukončenia hlasovania do 10.09.2023 vrátane. Zo Zápisnice z elektronického hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici A. Žarnova 16 v Trnave vyplýva, že vlastníci bytov v bytovom dome na ulici A. Žarnova 16 v Trnave v súlade s ustanovením § 8 ods. 1 vyhlášky č. 503/2022 Z.z. rozhodli v otázke č. 1 „rozpočítavací pomer 30% základná zložka a 70% spotrebná zložka“, Zápisnica z elektronického hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023 bola zverejnená dňa 16.09.2023 formou e-mailovej správy, zaslanej všetkým vlastníkom, pričom v predmetnej zápisnici nie sú v súlade s § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. (*prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä: a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov*) uvedené mená a priezviská overovateľov a k zápisnici nebola vlastníkom priložená hlasovacia listina a v predmetnej zápisnici nie je v súlade s § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. (*zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia*) uvedený dátum zverejnenia Oznámenia o výsledku hlasovania,

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

p o k u t u

vo výške: **800 €** (slovom: **osemsto eur**),

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 01150223.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 21.07.2023, 04.08.2023, 07.09.2023 a 09.10.2023 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj kontrolu zameranú na prešetrenie podnetu zaevidovaného pod č. 362/2023, č. 441/2023 a č. 454/2023 v zmysle 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), zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 182/1993 Z.z. u správcu bytov MEZON Services Slovakia, s.r.o., Stredná 19, 917 01 Trnava, IČO: 47 211 334 (ďalej len účastník konania, príp. správca), pričom bolo zistené, že účastník konania bol v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa vo vzťahu k spotrebiteľom predávajúcim.

Účastník konania vykonáva správu pre bytový dom Hospodárska 95, 70, 71, 72, Trnava, na základe Zmluvy o výkone správy č. 53/2018 zo dňa 16.07.2018 a pre bytový dom A. Žarnova 16, Trnava na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 25.08.2020.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetov č. 362/2023, č. 441/2023 a č. 454/2023 poukazujúcich na porušovanie zákona č. 182/1993 Z.z. a zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri kontrole vykonanej dňa 21.07.2023, pri prešetrení podnetu zaevidovaného pod č. 362/2023 boli inšpektorom SOI predložené kópie nasledovných dokladov:

- Zmluva o výkone správy č. 53/2018 medzi správcou a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Hospodárska 95, 70, 71, 72, Trnava zo dňa 16.07.2018,
- Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava za obdobie 01.01.2022 – 31.12.2022 pre Ing. J.D.,
- Sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01.12.2021 do 31.12.2021 na byt č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava,
- Sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2021 na byt č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava Potvrdenie o bezdlžnosti pre právne účely zo dňa 09.02.2022 pre P.M.,
- Potvrdenie o bezdlžnosti pre právne účely zo dňa 04.05.2022 pre Radoslava Baku,
- Protokol o odovzdaní nehnuteľnosti medzi odovzdávajúcim I.J.F. a E.F. a preberajúcim P. M. zo dňa 02.12.2021.

Dňa 04.08.2023 bolo inšpektormi SOI vykonané prešetrením podnetu zaevidovaného pod č. 362/2023. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2022 do 31.1.2022 vyplýva, že pôvodný vlastník bytu P.M. uhradil zálohové platby za služby za mesiace december 2021, a január, február roku 2022 (2 x 136,69 €). Za rok 2021 vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu správca vypracoval vyúčtovanie pre byt č. 2 na adrese Hospodárska 72, Trnava s preplatkom 41,83 €. Tento preplatok správca použil na uhradenie časti zálohovej platby za mesiac marec, čím pôvodnému vlastníčkovi vznikol nedoplatok na zálohových

platbách vo výške 94,86 €. Nasledujúci vlastník bytu R.B. uhradil zálohové platby vo výške 410,07 € a to za mesiac marec, apríl a máj 2022. Nedoplatok vo výške 94,86 € uhradil v mesiaci máj R.B.

Za mesiace jún až december roku 2022 (6 x 136,69 €) uhradil zálohové platby za služby súčasný vlastník bytu Ing. J.D.

Pôvodný vlastník bytu P.M. dostal od správcu na základe svojej žiadosti Potvrdenie o bezdlžnosti pre právne účely Vyhlásenie podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. k dátumu 09.02.2022. K tomuto dátumu pôvodný vlastník bytu P.M. vyrovnal všetky zálohové platby k tomuto dátumu. Nasledujúci vlastník bytu R.B. dostal od správcu na základe svojej žiadosti Potvrdenie o bezdlžnosti pre právne účely Vyhlásenie podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. k dátumu 04.05.2022, k tomuto dátumu nasledujúci vlastník bytu R.B. vyrovnal všetky zálohové platby.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že správca vyhotovil za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava pre súčasného vlastníka Ing. J.D. Správca v rozpore s § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. nevyhotovil Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava predchádzajúcim vlastníkom bytu – P.M. za obdobie 1. až 2. mesiac roku 2022 a R.B. za obdobie 3. až 5. mesiac roku 2022, kedy títo boli vlastními bytu 2 v bytovom dome Hospodárska 72, Trnava a kedy uhradili zálohové platby za služby.

Pri kontrole vykonanej dňa 07.09.2023 boli inšpektorom SOI pri prešetrení podnetu zaevidovaného pod č. 441/2023 a č. 454/2003 predložené kópie nasledovných dokladov:

- Zmluva o výkone správy zo dňa 25.08.2020,
- Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 na adrese A. Žarnova 16, Trnava pre vlastníka bytu Z.S. vrátane rozpočítania nákladov za dodané teplo na vykurovanie vypracovaného spoločnosťou ENBRA SLOVAKIA, s.r.o.,
- Opravné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 na adrese A. Žarnova 16, Trnava pre vlastníka bytu Z.S. vrátane rozpočítania nákladov za dodané teplo na vykurovanie vypracovaného spoločnosťou ENBRA SLOVAKIA, s.r.o.,
- Zápisnicu z písomného hlasovania, ktoré sa v bytovom dome A. Žarnova 16, Trnava uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 do 10.12.2021 – Výsledky písomného hlasovania zo dňa 13.12.2021, ktoré boli zverejnené dňa 16.12.2021,
- Oznámenie o písomnom hlasovaní, ktoré sa v bytovom dome A. Žarnova 16, Trnava uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 do 10.12.2021 a bolo oznámené dňa 19.11.2021 prostredníctvom mailovej komunikácie vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome A. Žarnova 16, Trnava,
- Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov A. Žarnova 16, Trnava zo dňa 03.07.2023 zverejnená dňa 13.07.2023,
- Žiadosť o elektronické písomné hlasovanie, ktorú podal vlastník bytu J.S. prostredníctvom emailu dňa 19.06.2023,
- Odpoveď správcu na žiadosť o elektronické písomné hlasovanie zo dňa 23.06.2023,
- Zmluva o dodávke a odbere tepla medzi správcou a spoločnosťou MAGNA TEPLA a.s. zo dňa 11.11.2020.

Na základe požiadavky na doručenie dokladov uvedenej v inšpekčnom zázname zo dňa 07.09.2023 doručil správca dňa 19.09.2023 nasledovné doklady:

- Hlasovacie lístky k písomnému hlasovaniu, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 – 10.12.2021 (28 e-mailových správ – odpovedí od vlastníkov),
- Zápisnica z písomného hlasovania - Výsledky písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11. – 10.12.2021 s dátumom vypracovania dňa 13.12.2021,
- Hlasovacia listina – súhrn hlasov k písomnému hlasovaniu, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 – 10.12.2021,

- Vyjadrenie správcu – priebeh hlasovania k písomnému hlasovaniu, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 – 10.12.2021,
- E-mailová správa zo dňa 19.11.2021 o oznámení písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 – 10.12.2021,
- Zápisnica z písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 15., 17., 21. a 23.08.2023 v priestoroch pred vstupom do „spodnej“ garáže s dátumom vyhotovenia 29.08.2023, ktoré vyhlásili vlastníci v bytovom dome A. Žarnova 16, Trnava,
- Vyjadrenie správcu – priebeh vyhlásenia písomného hlasovania vlastními,
- E-mailová správa zo dňa 29.08.2023 vo veci zaslania zápisnice z písomného hlasovania od vlastníka Mgr. M.J.,
- E-mailová správa zo dňa 23.06.2023 odpoveď správcu na žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania,
- E-mailová správa zo dňa 23.06.2023 odpoveď vlastníka bytu J.S. správcovi k žiadosti o písomné na hlasovanie,
- E-mailové správy medzi správcom a vlastníkom bytu J.S. zo dňa 19.06.2023 a 21.06.2023,
- E-mailová správa zo dňa 19.06.2023 adresovaná správcovi od J.S. vo veci Žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania,
- Hlasovacie lístky z písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023 elektronickou formou (30 e-mailových správ – odpovedí od vlastníkov),
- Mail zo dňa 24.08.2023 k vysvetleniu hlasovania o pomeroch základnej a spotrebnej zložky,
- Tabuľka – súhrn hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023 elektronickou formou,
- Vyjadrenie správcu – priebeh vyhlásené písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023 elektronickou formou,
- E-mailová správa zo dňa 21.07.2023 vo veci nového elektronického hlasovania spolu s hlasovacími otázkami,
- E-mailová správa zo dňa 14.07.2023 vo veci elektronického hlasovania spolu s hlasovacími otázkami,
- Zápisnica z elektronického hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023.

Prešetrením podnetu zaevidovaného pod č. 441/2023 bolo zistené, že správca vyhlásil dňa 19.11.2021 písomné hlasovanie prostredníctvom E-mailovej správy zo dňa 19.11.2021 o oznámení písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 29.11.2021 – 10.12.2021. Hlasovanie prebiehalo v termíne 29.11.-10.12.2021 a to každý deň v čase od 17:00 do 19:00. Vlastníci mohli hlasovať aj elektronicky (formou mailu) nahlásením do termínu začiatku písomného hlasovania správcovi. V oznámení o písomnom hlasovaní nie sú v súlade s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. uvedené otázky písomného hlasovania. Oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vlastníkom zaslané dňa 19.11.2021, čo je 10 dní pred začiatkom písomného hlasovania. Vlastníkom, ktorí prejavili záujem o elektronické hlasovanie boli inštrukcie k hlasovaniu a otázky zaslané individuálne na mail v termíne od 29.11.2021 do 10.12.2021.

Prešetrením podnetu zaevidovaného pod č. 441/2023 a č. 454/2023 bolo zároveň zistené, že v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov A. Žarnova 16, Trnava zo dňa 03.07.2023, ktorá bola zverejnená dňa 13.07.2023 je uvedené, že vlastníci odsúhlasili, že o novom pomere základnej a spotrebnej zložky (ďalej aj ako ZZ a SZ), ktorý bude v súlade s vyhláškou č. 503/2022 Z.z. rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v elektronickom hlasovaní.

Po rozsiahlej komunikácii medzi správcom a vlastními bytov a nebytových priestorov o pomere ZS a SZ sa na základe Oznámenia o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov zo dňa 24.08.2023 uskutočnilo elektronické hlasovanie s termínom ukončenia hlasovania do 10.09.2023 vrátane. Zo Zápisnice z elektronického hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici A. Žarnova 16 v Trnave vyplýva, že vlastníci bytov v bytovom dome na ulici A. Žarnova 16 v Trnave sa rozhodli v otázke č. 1 pre „rozpočítavací pomer 30% základná zložka a 70% spotrebná zložka“, čo je v súlade s ustanovením § 8 ods. 1 vyhlášky č. 503/2022 Z.z.

Zápisnica z elektronického hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023 bola zverejnená dňa 16.09.2023 formou e-mailovej správy zaslanej všetkým vlastníkom. V zápisnici nie je v súlade s § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. uvedený dátum zverejnenia oznámenia o výsledku hlasovania. V zápisnici nie sú v súlade s § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. uvedené mená a priezviská overovateľov a k zápisnici nebola vlastníkom bytov a nebytových priestorov priložená hlasovacia listina.

V zmysle § 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.

V zmysle § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. prvej vety termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytom a nebytových priestorov oznámené najneskôr sedem dní vopred

V zmysle § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä: a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

V zmysle § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

V zmysle § 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.

Vyššie uvedeným konaním účastníka konania došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Zistené skutočnosti sú zaznamenané v inšpekčnom zázname z prešetrenia podnetu č. 362/2023 zo dňa 21.07.2023 a 04.08.2023, ktorého kópiu prevzal konateľ účastníka konania,

ktorý bol prítomný pri kontrole, v inšpekčnom zázname z prešetrenia podnetu č. 441/2023 zo dňa 07.09.2023 a 09.10.2023 a v inšpekčnom zázname z prešetrenia podnetu č. 454/2023 zo dňa 07.09.2023 a 09.10.2023, ktorých kópie prevzal konateľ účastníka konania, ktorý bol prítomný pri kontrole.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania listom zo dňa 14.02.2024 zaslané oznámenie o začatí správneho konania o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré účastník konania prevzal dňa 15.02.2024.

V rámci prebiehajúceho správneho konania na základe podania účastníka konania zo dňa 15.02.2024 a po opätovnom prehodnotení dokladov pre rozhodnutie bolo zistené, že došlo k zrejmej chybe pri písomnom vyhotovovaní Oznámenia o začatí správneho konania č. P/0115/02/2023. Listom zo dňa 20.02.2024 bol účastník konania upovedomený o vykonaní opravy Oznámenia o začatí správneho konania č. P/0115/02/2023 zo dňa 14.02.2024 a to vypustením nedostatkov zistených kontrolou vykonanou inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj dňa 17.08.2023 a 07.09.2023, zameranou na prešetrenie podnetu zaevidovaného pod č. 408/2023. Upovedomenie o oprave účastník konania prevzal dňa 05.03.2024.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 21.07.2023 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že berie na vedomie.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 04.08.2023 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že berie na vedomie.

Vo vyjadrení v inšpekčných záznamoch z prešetrenia podnetu č. 441/2023 a č. 454/2023 zo dňa 07.09.2023 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že berie na vedomie.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname z prešetrenia podnetu č. 454/2023 zo dňa 09.10.2023 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že berie na vedomie.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname z prešetrenia podnetu č. 441/2023 zo dňa 09.10.2023 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že sa oboznámil so záznamom.

V e-maile zo dňa 01.08.2023 konateľ účastníka konania potvrdil, že protokol o odovzdaní nehnuteľnosti medzi P.M. a R.B. majú.

Dňa 11.08.2023 bola Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj doručená námietka proti uloženému opatreniu, v ktorej konateľ účastníka konania poukazoval na usmernenie predsedu Združenia pre lepšiu správu bytových domov, na základe ktorého vykonali ročné vyúčtovanie a vystavili ho iba na aktuálneho vlastníka, keďže ročné vyúčtovanie je potrebné vykonať vždy na byt, teda na aktuálneho vlastníka. Riaditeľka Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj vydala dňa 15.08.2023 rozhodnutie o námietkach č.: 1414/02/2023 podľa § 6 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým námietkam, ktorými konateľ účastníka konania nesúhlasil s opatrením uloženým podľa § 6 ods. 1 písm. a) cit. zákona inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj pri výkone kontroly dňa 04.08.2023 nevyhovela. Predmetné rozhodnutie o námietkach prevzal účastník konania dňa 17.08.2023.

E-mailom zo dňa 19.09.2023 bolo Inšpektorátu SOI doručené vyjadrenie konateľky spoločnosti MEZON Services s.r.o., v ktorom poukázala na judikatúru, na základe ktorej vyhotovili ročné vyúčtovanie na aktuálneho vlastníka a uviedla, že aj napriek tomu, že so závermi SOI nesúhlasia, budú stanovisko SOI rešpektovať a v dohodnutej lehote vystavia ročné vyúčtovanie podľa pokynov.

E-mailom zo dňa 19.09.2023 bol Inšpektorátu SOI doručený link na dokumenty vyžiadané pri kontrole zo dňa 07.09.2023.

V e-maile zo dňa 23.10.2023 konateľ účastníka konania potvrdil, že chýbajúcimi menami overovateľov k elektronickému hlasovaniu porušili zákon č. 182/1993 Z.z., so záverom súhlasia a do budúcnosti ho budú aplikovať, pričom priložil článok Združenia pre lepšiu správu bytových domov, na základe ktorého mená overovateľov nezverejnili, keďže pre celkovú úspešnosť hlasovania nie je potrebné jeho priebeh overovať.

V e-maile zo dňa 15.02.2024 konateľ účastníka konania uviedol, že správu pre bytový dom Hospodárska 82, 83 Trnava vykonáva MEZON Services, s.r.o., IČO: 45 895 091 a zároveň žiadal o informáciu, kde je možné odovzdať vyjadrenie k zisteným nedostatkom.

Dňa 16.02.2024 účastník konania žiadal o umožnenie nazretia do spisu správneho konania č.k. P/0115/02/2023.

Listom zo dňa 20.02.2024 bola účastníkovi konania zaslaná informácia k zaslaniu vyjadrenia k Oznámeniu o začatí správneho konania č.k. P/0115/02/2023 a bol navrhnutý termín nazretia do spisu na deň 22.02.2024. Dňa 22.02.2024 bola z nazretia do spisu vyhotovená Zápisnica o nazretí do spisu.

K vyjadreniam konateľa účastníka konania správny orgán uvádza, že z ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. jednoznačne vyplýva, že správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov nielen správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, ale aj vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. V súvislosti s uvedeným je potrebné uviesť, že účastník konania ako správca, má zabezpečiť vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu aj predchádzajúcim vlastníkom bytu p. P.M. za obdobie 1. až 2. mesiac roku 2022 a p. R.B. za obdobie 3. až 5. mesiac roku 2022, nakoľko sa v priebehu roka zmenil vlastník bytu. V prípade zmeny vlastníka bytu, ak by napr. skutočné náklady na byt prevyšovali sumu uhradených preddavkov, neboli by pokryté zálohovými platbami, vznikol by nedoplatok, ktorého výšku však možno ustáliť až v ročnom vyúčtovaní, ktoré je povinný vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. To, že vlastník bytu predá byt inej osobe, ho nezbavuje záväzkov, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy a sú spojené s užívaním bytu za obdobie, kedy bol jeho vlastníkom. Ide o záväzok, ktorý prevodom bytu nezanikne, resp. neprechádza na nového vlastníka bytu, takýto záväzok vyplývajúci zo zmluvy o výkone správy môže zaniknúť až jeho usporiadaním. Ustanovenie § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. výslovne neupravuje, že ročné vyúčtovanie nákladov sa zasiela iba vlastníkovi bytu, keďže uvádza iba to, že správca je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, teda ukladá správcovi len povinnosť vykonať samotné vyúčtovanie rozúčtované vo vzťahu k bytom a je len samozrejmosťou, že vyúčtovanie správca zasiela predovšetkým aktuálnym vlastníkom bytov, nemožno však z toho vyvodiť záver, že aktuálny vlastník bytu je povinný uhradiť dlh, resp. oprávnený prijať preplatok, ktorý vznikol na platbách spojených s užívaním bytu v období, keď ešte nebol vlastníkom bytu. Správny orgán sa nemôže stotožniť s názorom účastníka konania, že ročné vyúčtovanie

je potrebné vykonať vždy na byt na aktuálneho vlastníka, nakoľko zákon č. 182/1993 Z.z. ukladá povinnosť poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako i úhrady za plnenia vlastníkom bytov a nie samotnému bytu ako takému, keďže povinnosť niečo konať, možno ukladať len subjektu práva, ktorým je fyzická alebo právnická osoba, v danom prípade vlastníkom bytu. Ak správca nevyhotoví vyúčtovanie všetkým vlastníkom (aj pôvodnému, aj aktuálnemu), dopustí sa porušenia povinnosti.

Správny orgán poukazuje na to, že povinnosťou účastníka konania ako správcu, je zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo v danom prípade nebolo splnené, nakoľko účastník konania nevykonával vyúčtovanie úhrad za plnenia za rok 2022 predchádzajúcim vlastníkom bytu v súlade s § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.; v Oznámení o písomnom hlasovaní zo dňa 19.11.2021 neuviedol v súlade s § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. otázky písomného hlasovania; v zápisnici z elektronického hlasovania, ktoré sa uskutočnilo od 24.08.2023 do 10.09.2023 neboli v súlade s § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. uvedené mená a priezviská overovateľov a k zápisnici nebola vlastníkom priložená hlasovacia listina, a v predmetnej zápisnici nebol v súlade s § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. uvedený dátum zverejnenia Oznámenia o výsledku hlasovania.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal podnetmi zaevidovanými pod č. 362/2023, č. 441/2023 a č. 454/2023, skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčných záznamoch zo dňa 21.07.2023, 04.08.2023, 07.09.2023 a 09.10.2023, vyjadreniami konateľ a účastníka konania, ako aj predloženými písomnými dokladmi a považuje skutkový stav za presne a spoľahlivo zistený, objektívne prešetrový a riadne zdokumentovaný.

Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa 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 tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k hore uvedenému nebolo splnené.

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.

Účastník konania uprel spotrebiteľom – vlastníkom bytov a nebytových priestorov právo na poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko účastník konania nevykonával vyúčtovanie úhrad za plnenia predchádzajúcim vlastníkom bytu, v Oznámení o písomnom hlasovaní neuviedol otázky písomného hlasovania a v zápisnici z elektronického hlasovania, neuviedol mená a priezviská overovateľov, k zápisnici nebola vlastníkom priložená hlasovacia listina a v zápisnici neuviedol dátum zverejnenia Oznámenia o výsledku hlasovania.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky porušenia povinností predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinností predávajúceho podľa § 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, a to povinností zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, účastník konania porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Následkom tohto konania boli porušené práva spotrebiteľa chránené dotknutým ustanovením cit. zákona. Konaním účastníka konania tak bola dotknutá ochrana

majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Účastník konania uprel spotrebiteľom – vlastníkom bytov a nebytových priestorov právo na poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko účastník konania je pri správe domu v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. 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. V zmysle § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. V zmysle § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovateľia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä: termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov. V zmysle § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, pričom oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nepostupoval v konaní vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s potrebnou odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakáva. Účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky výkonu správy, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Správny orgán pri ukladaní pokuty posudzoval aj to, že ku konkrétnemu zisteniu správneho orgánu prispeli podnety, ktoré poukazovali na protiprávne konanie predávajúceho, ktoré sa pri kontrole potvrdilo.

Po zvážení a vyhodnotení všetkých týchto skutočností orgán kontroly vnútorného trhu považuje pokutu uloženú na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeranú, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa 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. Správny orgán postup predpokladaný ustanovením § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa neaplikoval, nakoľko podľa názoru správneho orgánu v danom prípade nemožno kontrolou zistené protiprávne konanie s prihliadnutím na jeho charakter, závažnosť, spôsob a možné následky, vyhodnotiť ako menej závažné porušenie povinnosti, preto vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Keďže nebolo konštatované opakované porušenie povinností predávajúceho v priebehu jedného roku, správny orgán využil pri ukladaní pokuty prvú vetu § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pokuta bola účastníkovi konania uložená s prihliadnutím na kontrolné zistenia v dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Nemôže sa jednať o sankciu uloženú v zanedbateľnej výške, pretože sa inak nedá predpokladať, že by splnila svoj účel. Súčasne je potrebné uviesť, že uložená pokuta plní taktiež preventívnu úlohu, a to najmä vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností (generálne pôsobenie), a musí mať aj účinok odradiť od protiprávneho postupu.

Správny orgán má za to, že uložená pokuta v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA

**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj
Pekárska 23, 917 01 T r n a v a**

Číslo: P/0190/02/2023

Dňa: 18.03.2024

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len „SOI“), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), § 4 ods. 1, ods. 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a § 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,

ukladá účastníkovi konania:

obchodné meno: Miss You s. r. o.
sídlo: Stará Vajnorská 13356/17/E, Bratislava - mestská časť
Nové Mesto 831 04
IČO: 52 392 716