

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre
Bratislavský kraj, Bajkalská 21/A, P. O. BOX č. 5, 820 07 Bratislava 27

číslo: P/0166/01/2020

dátum: 31.05.2022

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

r o z h o d o l t a k t o:

účastníkovi konania: **HB Fond, s. r. o.**, Zadunajská cesta 12, 851 01 Bratislava,
IČO: 46 676 449,

kontrola vykonaná dňa 14.02.2020, dňa 02.07.2020 a dňa 16.07.2020 v sídle spoločnosti HB Fond, s. r. o., Zadunajská cesta 12, 851 01 Bratislava, IČO: 46 676 449, prostredníctvom výzvy zo dňa 11.05.2020 a následne dňa 26.02.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj,

pre porušenie povinnosti predávajúcim

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** – pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) *„ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“* Účastník konania vykonával správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A na základe Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016. Účastník konania ukončil správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A, Bratislava ku dňu 31.12.2018 (v zmysle Uznesenia IV. Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 3722 na ulici Zadunajská cesta, číslo vchodu 6/A, 851 01 Bratislava, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 5073/64 a evidovaným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 4078 pre k.ú. Petržalka (ďalej aj ako „Bytový dom“), konanej dňa 21.11.2018 v Bratislave zo dňa 25.11.2018 a Zmluvy o výkone správy č. 183 zo dňa 14.12.2018

od 01.01.2019 prevzala správu bytového domu správcovská spoločnosť S.). Z dokladov predložených zo strany účastníka konania pri výkone kontroly dňa 16.07.2020 bolo orgánom dozoru zistené, že účastník konania ako správca odoslal doklad „Správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018“ zo dňa 30.05.2019 prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu spoločnosti/nového správcu S. g._až dňa 30.05.2019 (predmetné doklady tvoria prílohu č. 8 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; iný doklad preukazujúci predloženie Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nebol zo strany účastníka konania pri výkone kontroly predložený). Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko nepreukázal predloženie správy o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018); ďalej pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo tiež zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „*ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťovacie zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.*“ Účastník konania predložil pri výkone kontroly dňa 02.07.2020 doklad – odovzdávací protokol „Príloha č. 1: zoznam dokumentácie“ zo dňa 08.06.2020 (ktorý tvorí prílohu č. 2 inšpekčného záznamu zo dňa 02.07.2020), ktorým bolo preukázané osobné odovzdanie celej dokumentácie správy domu správcovskej spoločnosti S. až dňa 08.06.2020. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko neodovzdal celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťovacie zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novému správcovi najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018). Vyššie uvedeným konaním tak 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 v nadväznosti na § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase porušenia;

- **správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb** – pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že účastník konania nedodrжал dohodnutý spôsob rozpočítania nákladu „deratizácia v bytovom dome“, „havarijná

služba“ a „výkon požiarneho technika“, nakoľko podľa čl. 2. Výkon správy, práva a povinnosti správcu, bod 2.16.3 predloženej Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016 mali byť uvedené náklady rozpočítané „*podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva*“, avšak z predložených vyúčtovaní nákladov za rok 2018 (konkrétne: Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. T., ktoré tvorí prílohu č. 7 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; a Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. J., ktoré tvorí prílohu č. 9 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020) vyplynulo, že uvedené náklady „deratizácia v bytovom dome“ (v predložených vyúčtovaniach je tento náklad uvedený ako „DDD“), „havarijná služba“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „HS“) a „výkon požiarneho technika“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „technik domu“) bol uvedeným vlastníkom bytového domu na Zadunajskej ceste č. 6/A rozúčtovaný na každý byt rovnakým dielom, tzn. v rozpore so zmluvou o výkone správy. Z uvedeného vyplýva, že zo strany účastníka konania tak došlo k nesprávnemu účtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 v dôsledku nedodržania zmluvne stanoveného spôsobu rozúčtovania nákladov za deratizáciu v bytovom dome, havarijnú službu a výkon požiarneho technika a tým k porušeniu § 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;

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 cit. zákona pokutu vo výške **1100,- €**, (slovom: jedentisícsto eur).

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú. SK57 8180 0000 0070 0006 5068, KS-379, VS-01660120.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 14.02.2020, dňa 02.07.2020 a dňa 16.07.2020 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj (ďalej aj „orgán dozoru“) kontrolu v sídle spoločnosti HB Fond, s.r.o., Zadunajská cesta 12, Bratislava, IČO: 46 676 449 (ďalej aj „účastník konania“; kontrola bola vykonaná aj prostredníctvom Výzvy zo dňa 11.05.2020), zameranú na dodržiavanie ustanovení 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 „zákon o ochrane spotrebiteľa“) a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a na prešetrenie podnetu spotrebiteľky – vlastníčky bytu p. JUDr. T., evidovaného pod č. 1029/2019. Výsledok vykonanej kontroly je spísaný v inšpekčnom zázname zo dňa 14.02.2020 v spojení s inšpekčným záznamom zo dňa 02.07.2020, inšpekčným záznamom zo dňa 16.07.2020 a inšpekčným záznamom zo dňa 26.02.2021 (spísaným na Inšpektoráte SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ktorý bol ako príloha listu zo dňa 08.03.2021 zasielaný na adresu sídla účastníka konania, pričom dňa 20.04.2021 bola predmetná zásielka vrátená orgánu dozoru ako neprevzatá v odbernej lehote).

Pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo

zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“ Účastník konania vykonával správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A na základe Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016. Účastník konania ukončil správu bytového domu Zadunajská cesta č. 6/A, Bratislava ku dňu 31.12.2018 (v zmysle Uznesenia IV. Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 3722 na ulici Zadunajská cesta, číslo vchodu 6/A, 851 01 Bratislava, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 5073/64 a evidovaným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 4078 pre k.ú. Petržalka (ďalej aj ako „Bytový dom“), konanej dňa 21.11.2018 v Bratislave zo dňa 25.11.2018 a Zmluvy o výkone správy č. 183 zo dňa 14.12.2018 od 01.01.2019 prevzala správu bytového domu správcovská spoločnosť S.). Z dokladov predložených zo strany účastníka konania pri výkone kontroly dňa 16.07.2020 bolo orgánom dozoru zistené, že účastník konania ako správca odoslal doklad „Správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018“ zo dňa 30.05.2019 prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu spoločnosti/nového správcu S. g. až dňa 30.05.2019 (predmetné doklady tvoria prílohu č. 8 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; iný doklad preukazujúci predloženie Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nebol zo strany účastníka konania pri výkone kontroly predložený). Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko nepreukázal predloženie správy o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018).

Pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že v zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom v čase od 01.11.2018 do 31.12.2018) „ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“ Účastník konania predložil pri výkone kontroly dňa 02.07.2020 doklad – odovzdávací protokol „Príloha

č. 1: zoznam dokumentácie“ zo dňa 08.06.2020 (ktorý tvorí prílohu č. 2 inšpekčného záznamu zo dňa 02.07.2020), ktorým bolo preukázané osobné odovzdanie celej dokumentácie správy domu správcovskej spoločnosti S. až dňa 08.06.2020. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne (t. j. v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.) použitie, nakoľko neodovzdal celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novému správcovi najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. do 31.12.2018).

Pri výkone kontroly a na základe dokladov predložených orgánu dozoru bolo zistené, že účastník konania nedodrжал dohodnutý spôsob rozpočítania nákladu „deratizácia v bytovom dome“, „havarijná služba“ a „výkon požiarneho technika“, nakoľko podľa čl. 2. Výkon správy, práva a povinnosti správcu, bod 2.16.3 predloženej Zmluvy o výkone správy 2 zo dňa 02.06.2016 mali byť uvedené náklady rozpočítané „podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva“, avšak z predložených vyúčtovaní nákladov za rok 2018 (konkrétne: Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. T., ktoré tvorí prílohu č. 7 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020; a Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2018 – 31.12.2018 vystavené p. J., ktoré tvorí prílohu č. 9 inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020) vyplynulo, že uvedené náklady „deratizácia v bytovom dome“ (v predložených vyúčtovaniach je tento náklad uvedený ako „DDD“), „havarijná služba“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „HS“) a „výkon požiarneho technika“ (vo vyúčtovaniach uvedený ako „technik domu“) bol uvedeným vlastníkom bytového domu na Zadunajskej ceste č. 6/A rozúčtovaný na každý byt rovnakým dielom, tzn. v rozpore so zmluvou o výkone správy. Z uvedeného vyplýva, že zo strany účastníka konania tak došlo k nesprávnemu účtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 v dôsledku nedodržania zmluvne stanoveného spôsobu rozúčtovania nákladov za deratizáciu v bytovom dome, havarijnú službu a výkon požiarneho technika.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. a k porušeniu § 4 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré ako predávajúci zodpovedá účastník konania.

Na základe zisteného a preukázaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa bolo účastníkovi konania listom zo dňa 15.06.2021 zaslané oznámenie o začatí správneho konania (ďalej len „oznámenie“) do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania, ktoré bolo doručené v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) dňa 02.07.2021.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov bola účastníkovi konania poskytnutá možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohol vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. K oznámeniu o začatí správneho konania o uložení pokuty sa účastník konania v lehote stanovenej orgánom dozoru nevyjadril, zistený protiprávny skutkový stav žiadnym relevantným spôsobom nespochybnil.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 14.02.2020 osoba prítomná pri výkone kontroly p. J. - konateľ spoločnosti uviedol, že vyjadrenie spoločnosti k predmetu podania vlastníčky bytu bude doložené v samostatnej prílohe k IZ pri ďalšom pokračovaní kontroly.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 02.07.2020 osoba prítomná pri výkone kontroly p. J. - konateľ spoločnosti uviedol, že vyjadrenie spoločnosti k predmetu podania vlastníčky bude doložené v samostatnej prílohe k IZ pri ďalšom pokračovaní kontroly.

Vo vysvetlivke do inšpekčného záznamu zo dňa 16.07.2020 osoba prítomná pri výkone kontroly p. J. - konateľ spoločnosti uviedol, že vyjadrenie spoločnosti k predmetu podania vlastníčky bytu bude doložené v samostatnej prílohe. Zašle v písomnej podobe v stanovenom termíne.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, ako príslušný orgán dozoru, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol zo strany SOI spoľahlivo preukázaný.

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

V zmysle § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

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

Účastník konania, ako predávajúci, v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa vyššie opísaným konaním preukázateľne porušil povinnosti ustanovené zákonom. Inšpektori SOI vykonávajú v obchodných prevádzkach kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právne záväzných aktov Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa. Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly. Za porušenie povinností ustanovených zákonom o ochrane spotrebiteľa má orgán dozoru v zmysle § 24 ods. 1 cit. zákona povinnosť zodpovednému subjektu uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur.

Na základe zisteného skutkového stavu orgán dozoru dospel k záveru, že konaním účastníka konania neboli splnené zákonom stanovené podmienky a došlo k porušeniu ustanovenia uvedeného vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Zodpovednosť účastníka konania bola spoľahlivo preukázaná. Pri hodnotení dôkazov orgán dozoru vychádzal najmä zo skutkového

stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname zo dňa 14.02.2020 v spojení s inšpekčným záznamom zo dňa 02.07.2020, inšpekčným záznamom zo dňa 16.07.2020, inšpekčným záznamom zo dňa 26.02.2021 a z predložených dokladov.

Pri určovaní výšky pokuty orgán dozoru v súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadol na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru vzal v úvahu, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania ako správca bytového domu je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a nesmie spotrebiteľovi upierať právo na informácie a právo na ochranu jeho ekonomických záujmov. V zmysle ust. § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak zaniká zmluva o výkone správy, je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu. Účastník konania ako predávajúci nesplnil uvedenú povinnosť, nakoľko nepreukázal, že Správu o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018 predložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov najneskôr v deň skončenia činnosti (t.j. do 31.12.2018). Nesplnením tejto povinnosti správcu neboli spotrebiteľia – vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome riadne informovaní o činnosti správcu ku dňu ukončenia jeho činnosti, finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, a preto bola spotrebiteľom sťažená, resp. oddialená možnosť vykonať prípadné kroky, pokiaľ došlo zo strany správcu k pochybeniu. Ďalšou z povinností vyplývajúcej z ust. § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aj povinnosť správcu odovzdať celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novému správcovi najneskôr v deň skončenia svojej činnosti (t.j. v danom prípade do 31.12.2018). Účelom predmetnej právnej normy je zabezpečenie kontinuity výkonu správy, pričom pre zaistenie uvedeného je potrebné, aby bol nový správca už v prvý deň účinnosti zmluvy o výkone správy pripravený na riadny výkon správy. Nedodržaním tejto povinnosti správcu dochádza k upieraniu práva na informácie a práva na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov, nakoľko bez príslušných dokladov týkajúcich sa správy bytového domu nie je nový správca objektívne schopný zabezpečiť plnohodnotnú realizáciu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov súvisiacich so správou bytového domu. Nesplnením povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa boli porušené základné práva spotrebiteľov, a to právo na riadne, úplné a pravdivé informácie o službe poskytovanej spotrebiteľom (napr. právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv mu vyplývajúceho z § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) a právo na ochranu ekonomických záujmov (nakoľko nepredložením osobitným predpisom požadovaných písomností súvisiacich so správou ich bytového domu v zákonom stanovenej lehote im mohla byť sťažená, resp. znemožnená kontrola hospodárenia s ich prostriedkami).

Nesprávnym účtovaním pri poskytovaní služieb dochádza k ohrozeniu práva na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov (konkrétne p. T. a p. J.) vyplývajúce im z ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane o spotrebiteľa, nakoľko zo strany predávajúceho došlo k nesprávnemu účtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 v dôsledku nedodržania zmluvne stanoveného spôsobu rozúčtovania nákladov za deratizáciu v bytovom dome, havarijnú službu a výkon požiarného technika. Orgán dozoru zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. d) cit. zákona, vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Z hľadiska následkov protiprávneho konania orgán dozoru tiež 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 bytovom dome v správe účastníka konania.

Podľa právneho názoru orgánu dozoru sa v danom prípade nejednalo o menej závažné porušenie povinnosti, preto s prihliadnutím na charakter zistených nedostatkov nebol aplikovaný postup v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Taktiež je potrebné podotknúť, že ustanovenie § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa ponecháva v diskrečnej právomoci orgánu dozoru ako príslušného správneho orgánu rozhodnúť o jeho aplikovaní na ten ktorý prípad.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje orgán dozoru postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave pre Bratislavský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI 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.