

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

Číslo: P/0235/08/21

Dňa: 17.06.2022

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

u k l a d á

účastníkovi konania: EKON SERVIS SK s.r.o., sídlo: Trieda SNP 61, Košice – mestská časť Západ 040 11 (zmena sídla: do 26.05.2022 - Werferova 1/2582, Košice 040 11, IČO: 36 583 677, kontrola začatá dňa 26.08.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“), ukončená dňa 29.03.2022 v kancelárii kontrolovanej osoby (ďalej len „účastník konania“), na adrese Tr. SNP 61, Košice,

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Tr. SNP 61, Košice nepreukázal, že rozhodnutie o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na účel - oprava schodiska (realizované spoločnosťou RUDYS s.r.o., na základe písomného hlasovania o výbere dodávateľa zo dňa 09.12.2020 a 10.12.2020), bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

p o k u t u

vo výške 400,- eur slovom štyristo eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia priloženou poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 02350821.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 26.08.2021 bola inšpektormi SOI v sídle Inšpektorátu začatá kontrola zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného pod číslom 392/2021. Kontrola bola ukončená dňa 29.03.2022 v kancelárii účastníka konania na adrese Tr. SNP 61, Košice prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu zamestnancovi účastníka konania.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Tr. SNP 61, Košice nepreukázal, že rozhodnutie o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na účel - oprava schodiska (realizované spoločnosťou RUDYS s.r.o., na základe písomného hlasovania o výbere dodávateľa zo dňa 09.12.2020 a 10.12.2020), bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Za zistené nedostatky a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona. Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie, oznámené mu listom zo dňa 23.05.2022, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk toho istého dňa.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, a to v lehote 8 dní odo dňa doručenia Oznámenia o začatí správneho konania. Účastník konania sa k dôvodom začatia správneho konania písomne v uvedenej lehote nevyjadril.

Dňa 07.04.2022 bolo orgánu dohľadu doručené prostredníctvom e-mailu vyjadrenie k inšpekčnému záznamu, v ktorom účastník konania uviedol, že konal v dobrej viere, že postupuje v zmysle zákona č.182/1993 Z. z. v snahe vyriešiť problém zdevastovaného schodiska a zabezpečiť tak hygienicky nezávadné prostredie v bytovom dome. Uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v písomnom hlasovaní uskutočnenom v dňoch 9-10.12.2020, v zmysle § 14b ods. 4 zákona č.182/1993 Z. z. rozhodli nadpolovičnou väčšinou všetkých, ktorí sa hlasovania o výbere dodávateľa zúčastnili. Čo sa týka výberu dodávateľa a realizácie prác, nikto z obyvateľov bytového domu nepodal námietku ani nevyjadril nespokojnosť.

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

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.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. i) č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o predavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

Z podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov domu na ul. Trieda SNP č. 61, Košice dňa 22.10.2009.

Z predloženej zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu súpisné č. xxx, na ulici Trieda SNP 61, Košice, konaného v dňoch 09. a 10.12.2020 vo vstupnej hale Spoločenského pavilónu predmetom ktorého bol aj výber firmy, ktorá zrealizuje opravu schodiska v bytovom dome vyplýva, že písomného hlasovania sa zúčastnili vlastníci, ktorí disponovali 63 hlasmi z celkom 156 hlasov. Platných hlasov bolo 62. Cenovú ponuku zaslali 4 firmy, z ktorých vlastníci vybrali firmu RUDYS s.r.o. s počtom hlasov 49. Účastník konania následne na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov bytov na hlasovaní uzatvoril zmluvu o dielo s dodávateľom RUDYS s.r.o. Na základe vystavených faktúr od dodávateľa boli čerpané prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv domu v celkovej hodnote 13 843,48 € s DPH. Na základe uvedených zistení správny orgán považuje za preukázané, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

Účastník konania vo svojom vyjadrení k inšpekčnému záznamu, ktorý bol orgánu dohľadu doručený dňa 07.04.2022 poukázal na skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v písomnom hlasovaní uskutočnenom v dňoch 9-10.12.2020, v zmysle § 14b ods. 4 zákona č.182/1993 Z. z. rozhodli nadpolovičnou väčšinou všetkých, ktorí sa hlasovania o výbere dodávateľa zúčastnili. K uvedenému správny orgán uvádza, že podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z.

Účastník konania uvedený kontrolou zistený skutkový stav nespochybnil žiadnym relevantným spôsobom, neuviedol žiadne skutočnosti ani dôkazy, ktoré by mali vplyv na vyhodnotenie skutkového stavu zisteného kontrolou. Z toho dôvodu správny orgán pri rozhodovaní vychádzal z dostupných podkladov a výsledkov kontroly.

Nesplnením si povinnosti vyplývajúcej z citovaného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá. Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods.1 zákona za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinností počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

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

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Účastník konania ako správca bytového domu na ulici Trieda SNP 61 v Košiciach, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keďže nepreukázal, že rozhodnutie o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na účel - oprava schodiska (realizované spoločnosťou RUDYS s.r.o., na základe písomného hlasovania o výbere dodávateľa zo dňa 09.12.2020 a 10.12.2020), bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákona správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti a na základe správnej úvahy uložená vo výške, ktorú považuje správny orgán za primeranú a má za to, že uloženie pokuty bude mať nielen sankčný, ale najmä preventívny účinok.

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