

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

Číslo: P/0033/03/2021

Dňa 03.01.2022

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 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 § 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 **BYTOS – správa bytov Prievidza, s.r.o.**
sídlo **971 01 Prievidza, M. Mišíka 42**
IČO **36 313 009**

pre porušenie povinnosti predávajúceho zistené dňa 02.02.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj pri došetrení kontroly zo dňa 19.08.2020 vykonanej v sídle spoločnosti BYTOS – správa bytov Prievidza s.r.o., M. Mišíka 42, Prievidza (ďalej aj ako účastník konania“), pričom kontrola bola zameraná na prešetrenie spotrebiteľského podania č. 126/2020 týkajúceho sa plnenia povinností správcu bytového domu so súpisným číslom 20439 na Ulici Š. Králiku 439/13 a 439/15 v Prievidzi (ďalej aj ako „bytový dom“), ktorým je účastník konania, a to:

- pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď došetrením vykonaným dňa 02.02.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj bolo zistené, že účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov, vykonávajúci správu v bytovom dome na Ulici Š. Králiku II. 439/13 a 439/15 v Prievidzi, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie:

- v súlade s § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu 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, pričom účastník konania nepreukázal, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zákonnej lehote, teda do 31.05.2020, predložil správu o svojej činnosti za rok 2019 týkajúcu sa bytového domu a ku kontrole vykonanej dňa 19.08.2020 predložil účastník konania dokument Správa o hospodárení domu – fond prevádzky, údržby a opráv za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019, ktorá však neobsahovala informácie o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, čím došlo k porušeniu **§ 4 ods. 1 písm. h)**

zákona číslo 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 **200,00 EUR** slovom **dvesto eur**

O d ô v o d n e n i e

Dňa 02.02.2021 vykonali inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „inšpektori SOI“) na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej ako „Inšpektorát SOI“) došetrenie kontroly vykonanej dňa 19.08.2020 v sídle spoločnosti BYTOS – správa bytov Prievidza, s.r.o., M. Mišíka 42, Prievidza, ktoré bolo zamerané na prešetrenie spotrebiteľského podania č. 126/2020. Spoločnosť BYTOS – správa bytov Prievidza, s.r.o., M. Mišíka 42, Prievidza vykonáva správu bytového domu so súpisným číslom 20439 na Ulici Š. Králik 439/13 a 439/15 v Prievidzi.

Spotrebiteľ vo svojom podaní, ktoré bolo správnym orgánom zaevidované pod číslom 126/2020 požiadal o preverenie plnenia povinností vyplývajúcich pre správcu bytového domu zo zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

Inšpektori SOI pri kontrole vykonanej v sídle účastníka konania dňa 19.08.2020 zistili, že účastník konania je poskytovateľom služieb spojených s bývaním, t. j. vykonáva správu v bytovom dome na Ulici Š. Králik 439/13 a 439/15 v Prievidzi.

V čase kontroly dňa 19.08.2020 inšpektori SOI za účelom preverenia splnenia zákonnej povinnosti správcu bytového domu v zmysle § 8a ods. 2 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.“) požiadali účastníka konania o vyjadrenie sa k skutočnosti, akým spôsobom zabezpečil účastník konania oboznámenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so správou o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019 týkajúcu sa bytového domu, a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku, pričom účastník konania k tomuto uviedol, že všetkých vlastníkov bytového domu pravidelne jedenkrát ročne (v máji) informuje o hospodárení bytového domu spolu s informáciami o činnosti správcu, respektíve s vyúčtovaním služieb. Ďalej účastník konania uviedol, že nad rámec svojich povinností vyplývajúcich zo zákona štvrtročne informuje vlastníkov bytov o stave hospodárenia domu (fonde prevádzky údržby a práv) za predmetné obdobie. Zároveň inšpektorom SOI predložil Správu o hospodárení domu – FPÚaO za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019. Preložený dokument Správa o hospodárení domu – FPÚaO obsahovala informácie týkajúce sa hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv zo rok 2019. Účastník konania však nepreukázal, že vypracovaná správa o jeho činnosti za rok 2019, ktorá má obsahovať i ďalšie informácie týkajúce sa hospodárenia správcu v bytovom dome, a to informácie o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, bola najneskôr do 31.mája 2020 predložená vlastníkom bytov v bytovom dome.

Z dôvodu potreby došetrenia kontroly vykonanej dňa 19.08.2020 zaslal Inšpektorát SOI účastníkovi konania dňa 15.12.2020 prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk výzvu, v ktorej okrem iných žiadali účastníka konania o preukázanie

splnenia povinnosti správcu pokiaľ ide o predloženie správy o činnosti správcu vlastníkom bytov v bytovom dome za rok 2019.

Účastník konania reagoval na predmetnú výzvu odpoveďou zaslanou do elektronickej schránky Inšpektorátu SOI dňa 16.12.2020, v ktorej účastník konania uviedol, že vlastníci bytov sú oboznámení o správe o činnosti správcu – finančnom hospodárení domu – štvrtoročne prostredníctvom zvolených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zároveň jedenkrát ročne, pričom finančné hospodárenie domu vždy tvorí neoddeliteľnú prílohu spolu s Rozúčtovaním služieb spojených s bývaním za predchádzajúci kalendárny rok.

Inšpektori SOI pri došetrení kontroly vykonanom dňa 02.02.2021 na Inšpektoráte SOI zistili, že účastník konania preukázal len vypracovanie dokumentu o stave hospodárenia, respektíve stave čerpania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome, avšak žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome predložil v zákonom stanovenej lehote, najneskôr do 31. mája 2020, správu o svojej činnosti za rok 2019 týkajúcu sa bytového domu, ktorá má okrem informácií o finančnom hospodárení domu obsahovať aj informácie o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie 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 č. 250/2007 Z. z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie tým, že ako správca bytového domu so súpisným číslom 20439 na Ulici Š. Králikova 439/13 a 439/15 v Prievidzi:

- v rozpore s § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého pri správe domu je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu 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.

Inšpektori SOI teda zistili, že účastník konania neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., a teda ich neposkytol riadne.

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. je predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zamestnania alebo povolania.

Podľa § 2 písm. i) zákona č. 250/2007 Z. z. je službou akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19 citovaného zákona; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijných komôr.

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

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. môže byť správcom právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu.

Inšpektori SOI teda zistili, že účastník konania porušil povinnosť predávajúceho – poskytovateľa služieb zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čím porušil § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Na základe zistenia nedostatkov a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do jeho elektronickej schránky zaslané oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 12.10.2021, ktoré prevzal v ten istý deň.

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.

Účastník konania zaslal do elektronickej schránky Inšpektorátu SOI dve vyjadrenia, a to dňa 14.10.2021 a dňa 15.10.2021.

Vo vyjadrení k dôvodom konania zo dňa 14.10.2021 účastník konania k nedostatku spočívajúcemu v porušení povinnosti v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. uviedol, že k inšpekčnému záznamu zo dňa 19.08.2020 predložil účastník konania inšpektorom SOI pri kontrole listinu nazvanú Správa o hospodárení domu – FPÚaO za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019, na ktorú sa účastník konania odvolával aj v písomnom podaní zo dňa 16.12.2020. Účastník konania dal do pozornosti, že zo správy nie je zrejmý len rozsah použitia finančných prostriedkov domu, ale možno z nej vyvodit' aj konkrétne činnosti vykonané správcom v sledovanom období, napríklad odpis vodomeroch, BEPO – kontrola požiarnej techniky, GROPI – výmena poškodenej lampy, Krausko – prekontrolovanie vodovodného a odpadového potrubia a podobne.

Ďalej účastník konania uviedol, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v ustanovení § 8a ods. 2 ukladá správcovi povinnosť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu 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, avšak bližšie nevymedzuje formu správy o činnosti, teda ani nestanovuje obligatórne písomnú formu a aj spôsob predloženia tejto správy ponecháva zákon na úvahe správcu, ktorý si môže slobodne zvolit', akú formu predloženia tejto správy využije, ak táto otázka nie je osobitne upravená v zmluve o výkone správy. Za legitímny spôsob predloženia správy o činnosti správcu tak môže byť považované aj jej prečítanie na schôdzi vlastníkov. V tomto kontexte písomná správa, ktorej text obsahuje aj položky vykonaných činností, doručovaná vlastníkom spravovaných bytov spolu s vyúčtovaním služieb, je legálnym spôsobom predloženia správy o činnosti správcu. Napriek tomu účastník konania prijal opatrenie v nasledujúcich rokoch vypracovávať osobitnú písomnú správu o činnosti správcu v každom spravovanom dome. Účastník konania ďalej poukázal na to, že porušenie povinnosti predložiť správu o činnosti správcu je sankcionované v ustanovení § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov tak, že ak správca nepredloží správu o činnosti, nemá nárok na platby za správu, a z toho dôvodu považuje účastník konania administratívny postih správcu prostriedkami správneho trestania za neopodstatnený a neprípustný.

Záverom vyjadrenia účastník konania uviedol, že plní povinnosti uložené spoločnosti BYTOS – správa bytov Prievidza, s.r.o. v zmysle dodatku zo dňa 02.02.2021 k inšpekčnému záznamu a v budúcnosti sa bude snažiť vyvarovať sa pochybení, ktoré mu boli vytknuté. Na základe uvedených skutočností si dovoľuje požiadať o upustenie od uloženia sankcie, prípadne o uloženie minimálnej pokuty.

Následne zaslal účastník konania do elektronickej schránky Inšpektorátu SOI elektronicke správu, v ktorej uviedol, že zasielajú k svojmu vyjadreniu prílohy, ktoré ako účastník konania zistil po kontrole, neboli odoslané správne. Účastník konania sa ospravedlnil za komplikácie. Prílohu elektronickej správy tvoril kópie nasledovných dokumentov:

- Dohoda o zmene prílohy č. 2 Zmluvy o výkone správy uzavretej podľa § 8a a následne zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zmysle neskorších predpisov medzi účastníkom konania a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na Ulici Š. Kráľika 13 a 15 zo dňa 08.12.2006 (s účinnosťou od 01.01.2007) týkajúca sa zmeny výšky poplatku za výkon správcovskej činnosti
- Príloha č. 2 ku Zmluve o výkone správy týkajúca sa cien služieb, ktoré zabezpečuje správca za osobitnú úhradu.

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.

Správny orgán s ohľadom na argumenty účastníka konania uvádzané vo vyjadrení k dôvodom konania zo dňa 14.10.2021 uvádza, že účastník konania síce predložil ku kontrole vykonanej inšpektormi SOI dňa 19.08.2020 dokument Správa o hospodárení domu – FPÚaO za obdobie 01.01.2019 – 31.12.2019, ktorý svojim obsahom možno považovať za splnenie povinnosti správcu vypracovať správu o činnosti správu za predchádzajúci rok týkajúcu sa bytového domu, avšak len v časti týkajúcej sa finančného hospodárenia domu, keď predmetná správa obsahuje položky za jednotlivé mesiace v roku s uvedením príjmov a výdavkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Uvedená správa o hospodárení domu – FPÚaO však neobsahuje ďalšie zákonom obligatórne uvádzané informácie, ktoré má správa o činnosti správcu v bytovom dome obsahovať, a to konkrétne informácie o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. V tejto súvislosti preto neobstojí tvrdenie účastníka konania, že zo správy nie je zrejmý len rozsah použitia finančných prostriedkov domu, ale možno z nej vyvodit' aj konkrétne činnosti vykonané správcom v sledovanom období. Zároveň považuje správny orgán za potrebné na doplnenie uviesť, že pokiaľ ide o preukázanie splnenia povinnosti správcu v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v rozsahu a v lehote stanovenom zákonom, zákon síce priamo neuvádza spôsob, akým je správca povinný preukázať riadne splnenie predmetnej povinnosti, avšak v prípade pochybností ohľadne splnenia povinnosti je v záujme účastníka konania ako správcu bytového domu, aby splnenie povinnosti hodnoverne preukázal. Z hľadiska postavenia zmluvných strán, teda v tomto prípade na jednej strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov a na druhej strane správcu bytového domu, je to práve správca bytového domu, ktorý má postavenie silnejšej zmluvnej strany, nakoľko správcovská činnosť predstavuje druh podnikateľskej činnosti, pričom účastník konania je pri svojej podnikateľskej činnosti povinný konať s odbornou starostlivosťou. Účastník konania však v čase kontroly, ani dodatočne nepreukázal splnenie povinnosti správcu bytového domu v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v požadovanom rozsahu, a teda nezabezpečil poskytovanie služieb správcu bytového domu riadnym spôsobom, v súlade so zákonnými požiadavkami.

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.

K argumentácii uvádzanej účastníkom konania v jeho vyjadrení k dôvodom konania zo dňa 14.10.2021 ako aj vo vyjadrení zo dňa 15.10.2021, v prílohe ktorého zaslal účastník konania doplnenie relevantných dokladov týkajúcich sa dodržania povinnosti správcu bytového domu účtovať poplatok za výkon správy bytového domu vo výške, o ktorom rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pričom rozhodnutie prijímajú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správny orgán uvádza, že na základe podaného vyjadrenia a doplnených dokladov zo strany účastníka konania dospel správny orgán k záveru, že k porušeniu zákonnej povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v tejto časti nedošlo. Účastník konania dodatočne preukázal splnenie povinnosti, ktorá správcovi bytového domu vyplýva z ustanovenia § 14b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., preto správny orgán upustil od uloženie sankcie za príslušný správny delikt.

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 vykonanou kontrolou bolo zistené, že vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Ulici Š. Kráľika 439/13 a 439/15 v Prievidzi nesplnil účastník konania povinnosť najneskôr do 31. mája 2020 predložiť správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019 týkajúcu sa okrem finančného hospodárenia domu, aj stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj iných významných skutočností, ktoré súvisia so správou domu. 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 čiastočne 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 došetrenia kontroly vykonaného inšpektormi SOI dňa 02.02.2021 v sídle Inšpektorátu SOI, 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 správcovských 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. 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 uloženie pokuty považuje za adekvátne, primerané 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 uloženie pokuty v tejto výške vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze za primerané 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.