



## ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný **správny orgán** podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. e/, § 4 ods. 1, § 4 ods. 2, § 4 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa**), § 20 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o ochrane spotrebiteľa**) a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (**d'alej len Správny poriadok**)

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

účastníkovi konania: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, splnomocnený zástupca: PhDr. Boris Schubert, Do Brezičia 359/6, 010 01 Žilina-Trnové (na základe poverenia zo dňa 18.4.2023)**

dátum a miesto vykonania kontroly: kontrola začala dňa 18.1.2023 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina (spísaním výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.1.2023, s doručením dokladov a vyjadrení od účastníka konania dňa 24.2.2023), pokračovala dňa 5.5.2023 na správnom orgáne (spísaním opätovnej výzvy na doručenie dokladov zo dňa 5.5.2023, s doručením dokladov a vyjadrení od účastníka konania dňa 23.5.2023) a bola ukončená dňa 27.9.2023 v sídle účastníka konania (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 27.9.2023)

IČO: 45 711 810

**1. pre porušenie povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľ'a**

• **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. k/ (v znení účinnom od 1.1.2019) a § 8b ods. 2 (v znení účinnom od 1.1.2019) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**), v zmysle ktorých je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opravy spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia<sup>5a</sup>), ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu zo zákona), keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľ'a a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, začatou dňa 18.1.2023 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina (spísaním výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.1.2023, s doručením dokladov a vyjadrení od účastníka konania dňa 24.2.2023), pokračujúcou dňa 5.5.2023 na správnom orgáne (spísaním opätovnej výzvy na doručenie dokladov zo dňa 5.5.2023, s doručením dokladov a vyjadrení od účastníka konania dňa 23.5.2023) a ukončenou dňa 27.9.2023 v sídle účastníka konania (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 27.9.2023)= predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb):

**MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcu**, vykonávajúceho správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „správa a údržba bytového/nebytového fondu“ na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.2010, 28.1.2010 a neskôr Zmluvy o výkone správy č. 8404/2022-1 zo dňa 8.12.2022 a 19.12.2022 (**d'alej aj zmluva o výkone správy**) (ktorej súčasťou bol **cenník služieb, platný od 1.6.2022**), uzavretej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 8404 na ul. Janka Kráľa v Žiline, parc. č. KNC 2340/2, zapísanom na LV č. 8190, pri prešetrení spotrebiteľ'ského podnetu P-827/2022, zistené, že správca v roku 2021 nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle [www.mpmspravcovska.sk](http://www.mpmspravcovska.sk), postup pri obstaraní tovarov a služieb na dodávku a montáž strechy-terasy na danom bytovom dome, ktoré boli realizované vo februári a septembri 2021, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opravy spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď po tom, čo bol dňa 2.12.2020 odstránený havarijný stav strechy-terasy na bytovom dome (ktorý bol v októbri a novembri 2020 nahlásený vlastníkom bytu p. H., s vystavením objednávky č. O840420009 zo dňa 19.11.2020 na havarijnú opravu strechy – balkóna (p. H) podľa cenovej ponuky č. 2020-101 s dátumom realizácie 19.11.2020 – 3.12.2020 v cene 2 350,00€, medzi dodávateľom: Omega corp s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava Rača a odberateľmi: vlastníckmi bytov a nebytových priestorov na ul. Janka Kráľa 8404/17, 19, 21, Žilina, v mene ktorých koná účastník konania), bola vo februári 2021 podnikateľ'ským subjektom: Omega corp s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava Rača realizovaná: dodávka a montáž terasy podľa súpisu vykonaných prác v cene 9 547,20€ a septembri 2021 boli realizované vyššie uvedeným podnikateľ'ským subjektom práce podľa súpisu vykonaných prác v cene 15 000,-€ na danom bytovom dome (s vystavením dokladov: objednávka č. O840420010 zo dňa 11.1.2021 na havarijnú opravu terasy BD J. Kráľa 8404 podľa cenovej ponuky č. CP2021 – 2 s dátumom realizácie 11.1.2021-25.1.2021 v cene 9 547,20 € medzi dodávateľom: Omega corp s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava Rača a odberateľmi:



vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na ul. Janka Kráľa 8404/17, 19, 21, Žilina, v mene ktorých koná účastník konania, ďalej faktúra 210009 zo dňa 28.02.2021 na dodávku a montáž terasy podľa súpisu prác vykonaných vo februári 2021 v cene 9 547,20€ medzi vyššie uvedeným dodávateľom a odberateľmi, v mene ktorých koná účastník konania, ako aj faktúra 210061 zo dňa 30.09.2021 na práce podľa súpisu prác vykonaných v septembri 2021 v cene 15 000,-€ medzi vyššie uvedeným dodávateľom a odberateľmi, v mene ktorých koná účastník konania), pričom správca nepreukázal priebežné zverejnenie na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle [www.mpmspravcovska.sk](http://www.mpmspravcovska.sk), postupu pri obstarávaní dotknutých služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a ani to, že sa o výbere dodávateľa riadil rozhodnutím dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (a nejednalo sa o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia<sup>5a</sup>), ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu zo zákona); vyššie uvedeným konaním správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa

## **2. pre porušenie zákazu pre predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa**

● **ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu**, keď bolo vyššie uvedenou kontrolou, vykonanou s účastníkom konania: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcom**, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-827/2022, posúdením zmluvy o výkone správy, zistené, že v dotknutej zmluve o výkone správy v čl. VIII. Poplatok za výkon správcovskej činnosti v bode 6. bolo uvedené: „Správca za práce a služby, ktoré nie sú zahrnuté v správcovskom poplatku a sú vykonávané v prospech vlastníkov bytov a NP, bude fakturovať ceny podľa cenníka správcu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a ktorý je zverejnený na jeho webovej stránke, resp. v klientskom centre správcu. Správca je oprávnený upravovať a aktualizovať cenník (dopĺňať o nové služby so stanovením ceny služby) podľa potreby, spravidla 1x ročne, k čomu vlastníci dávajú vopred svoj súhlas. Správca je oprávnený upravovať ceny v cenníku správcu na základe údajov o miere inflácie zverejňovaných Štatistickým úradom SR alebo nárastu indexu nominálnych miezd v hospodárstve SR, a to v závislosti od toho, ktorý index zaznamenal v predchádzajúcom roku väčší nárast a to k 1. aprílu najbližšiemu po uzavretí tejto zmluvy a najskôr k tomuto dňu aj v každom nasledujúcom roku potom bez písomného dodatku k tejto zmluve o zmene cien. Úpravu cien v cenníku je však správca povinný oznámiť vlastníkom bytov a NP domu.“ a v cenníku služieb, platnom od 1.6.2022 v časti *Ostatné služby nezahrnuté v poplatku za výkon správy* bolo uvedené: „2.3a Písomné hlasovanie/elektronické hlasovanie (administratívna príprava/písomné hlasovanie): 43,00€; 2.4 Poplatok za spracovanie podkladov pre účely ročného vyúčtovania nákladov energií pre byty a NP: 13,00-20,00€; 2.27 Príprava podkladov k návrhu na začatie exekučného konania (cena/dlh): 86,00€ a 2.28 Príprava podkladov k návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby alebo dražby (cena/dlh): 86,00€“, čím správca ako **predávajúci porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa**, keď stanovil vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľom úhradu poplatkov osobitne za jednotlivé úkony, vyplývajúce mu vykonávať priamo zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, za ktoré už poberá platbu za výkon správy, pričom cenník nesmie obsahovať poplatky, ktoré sú už zahrnuté v platbe za výkon správy, pretože by sa jednalo o dvojité a nezákonné účtovanie platby

### **u k l a d á**

podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa účastníkovi konania pokutu vo výške **650,-€, slovom šesťstopäťdesiat eur**, ktorú je účastník konania povinný (á) zaplatiť do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty príkazom na úhradu na účet: vedený v Štátnej pokladnici, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS-01000523.



## O d ô v o d n e n i e

Dňa 1.12.2022 bol na *Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina* doručený podnet spotrebiteľa, zaevidovaný pod číslom P-827/2022, poukazujúci na nedodržanie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona o ochrane spotrebiteľa u predávajúceho (poskytovateľa služieb)- účastníka konania: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina, správcu**, vykonávajúceho správu bytov a nebytových priestorov v zmysle *predmetu činnosti* zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 53486/L „*správa a údržba bytového/nebytového fondu*“ na základe *Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.2010, 28.1.2010* a neskôr *Zmluvy o výkone správy č. 8404/2022-1 zo dňa 8.12.2022 a 19.12.2022 (ktorej súčasťou bol cenník služieb, platný od 1.6.2022)*, uzavretej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome *súp. č. 8404 na ul. Janka Kráľa v Žiline, parc. č. KNC 2340/2, zapísanom na LV č. 8190*. Za účelom prešetrenia vyššie uvedeného podnetu spotrebiteľa vykonali inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie s účastníkom konania kontrolu, ktorá začala dňa 18.1.2023 na správnom orgáne spísaním výzvy *na doručenie dokladov zo dňa 18.1.2023* (doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) dňa 24.1.2023 na základe elektronickej doručenky) s osobným doručením vyjadrení a týchto dokladov od účastníka konania dňa 24.2.2023:

1. vyjadrenie riaditeľa p. PhDr. B.S. k podnetu P-827/2022
2. zmluva o výkone správy č. 8404/2022-01, schválená dňa 24.11.2022
3. cenník služieb platný od 1.06.2022
4. zmluva o výkone správy platná od 1.1.2010
5. e-mailová správa zo dňa 1.12.2020
6. e-mailová správa zo dňa 12.10.2020
7. e-mailová správa zo dňa 3.11.2020
8. reklamácia č. R16/2022 – čerpanie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv pre bytový dom Janka Kráľa 8404, vchod č. 19 – odpoveď
9. pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov a NP, konanú dňa 6.10.2021
10. zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (**d'alej aj NP**), konanej dňa 06.10.2021
11. prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a NP, konanej dňa 6.10.2021
12. fond opráv vchodu 84041 8404 – Janka Kráľa 8404/17 za obdobie 1.1.2021 –6.10.2021
13. zoznam nedoplatkov k 30.9.2021 vyšších ako 3 násobok predpisu
14. výpis z katastra nehnuteľností – výpis z LV č. 8190
15. zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP, konanej dňa 19.10.2022
16. prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a NP, konanej dňa 19.10.2022
17. pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov a NP, konanú dňa 19.10.2022
18. evidencia prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a NP
19. rozsah poskytovaných služieb a činností zahrnutých v poplatku za výkon správy
20. zápisnica zo zisťovania výsledkov písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP, v bytovom dome na ul. Janka Kráľa 8404/17, 19, 21 v Žiline, ukončeného dňa 24.11.2022
21. hlasovací hárok pre písomné hlasovanie vlastníkov bytov a NP v objekte na ulici Janka Kráľa 8404/17, 19, 21, Žilina 1, termín konania hlasovania: 23.-24. novembra 2022
22. splnomocnenie pre p. Mgr. A.M. od p. J. Y. H.
23. vyhlásenie písomného hlasovania s termínom 23.-24. novembra 2022
24. návrh zmluvy o výkone správy č. 8404/2022-01.



Predmetná kontrola pokračovala dňa 5.5.2023 na správnom orgáne spísaním *opätovnej výzvy na doručenie dokladov zo dňa 5.5.2023* (doručenej do elektronickej schránky účastníka konania na portáli [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) dňa 9.5.2023 na základe elektronickej doručenky) s osobným doručením vyjadrení a týchto dokladov od účastníka konania dňa 23.5.2023:

1. vyjadrenie riaditeľa p. PhDr. B.S. k opätovnej výzve na doručenie dokladov, týkajúcej sa podnetu P-827/2022
2. e-mailová správa zo dňa 10.1.2022
3. e-mailová správa zo dňa 12.10.2020
4. e-mailová správa zo dňa 19.11.2020
5. objednávka O840420009 zo dňa 19.11.2020
6. e-mailová správa zo dňa 1.12.2020
7. e-mailová správa zo dňa 13.10.2020
8. e-mailová správa zo dňa 16.10.2020
9. objednávka O840420010 zo dňa 11.1.2021
10. cenová ponuka CP2021-2: MPM J. Krála - oprava terasy
11. e-mailová správa zo dňa 11.1.2021
12. poisťka č. 511074931 uzatvorená s poisťovňou Allianz zo dňa 27.4.2015
13. zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP, konanej dňa 06.10.2021 a
14. fotodokumentácia.

Dotknutá kontrola bola ukončená dňa 27.9.2023 v sídle účastníka konania, za osobnej účasti jeho splnomocneného zástupcu p. PhDr. B.S. (na základe *poverenia zo dňa 18.4.2023*), so spísaním *inšpekčného záznamu zo dňa 27.9.2023*, so zistením nedostatkov, za ktoré v plnej miere zodpovedá účastník konania.

#### **Nezabezpečili ste dodržanie povinnosti a zákazu pre predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb):**

V zmysle § 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona spotrebiteľom rozumie fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zamestnania alebo povolania.

V zmysle § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona predávajúcim rozumie 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.

V zmysle § 2 písm. i/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona službou rozumie 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; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov, vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijnej komôr.

V zmysle § 2 písm. u/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa odbornou starostlivosťou rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.



V zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa je **predávajúci** (resp. poskytovateľ služieb) **povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.** Pod riadnym poskytnutím služieb sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami.

V zmysle § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa **nesmie predávajúci** (resp. poskytovateľ služieb) **ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.**

V zmysle § 6 ods. 1 (v znení od 1.1.2019) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len správca). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V zmysle § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správa domu obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

a/ prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,

b/ služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

c/ vedenie účtu domu v banke,

d/ vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,

e/ iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca 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 § 8b ods. 1 písm. a/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. b/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. h/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o).



V zmysle § 8b ods. 1 písm. i/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný podať návrh na exekučné konanie.

V zmysle 8b ods. 1 písm. k/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

V zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný sa riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia,<sup>5a)</sup> ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

V zmysle § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia,<sup>5a)</sup> ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok (5a) napríklad zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

V zmysle § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

V zmysle § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

V zmysle § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyhlasuje písomné hlasovanie správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musia byť termín, miesto a otázky písomného hlasovania vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.



V zmysle § 14a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa písomné hlasovanie uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

V zmysle § 14a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musí byť z písomného hlasovania vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. 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 písomného hlasovania,
- b) výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- d) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

V zmysle § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musí zápisnicu a výsledok písomného hlasovania zverejniť ten, kto vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. f/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome, ak hlasujú o výške platby za správu.

**Účastník konania** ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, uvedenej v § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. k/ a § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorých je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, začatou dňa 18.1.2023 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71,



011 79 Žilina (spísaním výzvy na doručenie dokladov zo dňa 18.1.2023, s doručením dokladov a vyjadrení od účastníka konania dňa 24.2.2023), pokračujúcou dňa 5.5.2023 na správnom orgáne (spísaním opätovnej výzvy na doručenie dokladov zo dňa 5.5.2023, s doručením dokladov a vyjadrení od účastníka konania dňa 23.5.2023) a ukončenou dňa 27.9.2023 v sídle účastníka konania (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 27.9.2023)= predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb): **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina**, správcu, vykonávajúceho správu bytov a nebytových priestorov na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.2010, 28.1.2010 a neskôr Zmluvy o výkone správy č. 8404/2022-1 zo dňa 8.12.2022 a 19.12.2022 **(ďalej aj zmluva o výkone správy) (ktorej súčasťou bol cenník služieb, platný od 1.6.2022)**, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 8404 na ul. Janka Kráľa v Žiline, parc. č. KNC 2340/2, zapísanom na LV č. 8190, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-827/2022, zistené, že **správca v roku 2021 nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle [www.mpmspravcovska.sk](http://www.mpmspravcovska.sk)**, postup pri obstaraní služieb **na dodávku a montáž strechy-terasy na danom bytovom dome, ktoré boli realizované vo februári a septembri 2021, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opravy spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď po tom, čo bol dňa 2.12.2020 odstránený havarijný stav strechy-terasy na danom bytovom dome (nahlásený vlastníkom bytu p. H. účastníkovi konania dňa 12.10.2020 telefonicky, dňa 13.10.2020 e-mailom na e-mailovú adresu [technika@mpmspravcovska.sk](mailto:technika@mpmspravcovska.sk) v znení: „...ako som Vás informoval včera telefonicky, oznamujem Vám vznik havarijnej situácie – zatekanie do bytu č.58 vo vchode č.17, na ulici Janka Kráľa, Žilina aj písomnou formou. Prosím Vás o akútne riešenie vzniknutej závady, nakoľko do bytu za súčasného počasia kontinuálne zateká a vzniká nám tak škoda na majetku.“**, ďalej dňa 16.10.2020 e-mailom v znení: „...do bytu č. 58 vchod č. 17, na ulici Janka Kráľa, Žilina, zateká cez porušenú strechu bytového domu. V dôsledku uvedeného sú navlhnuté steny a voda steká na podlahu bytu. Týmto Vás žiadam o bezodkladnú opravu...“, na čo účastník konania dňa 16.10.2020 vlastníkovi bytu p. H. e-mailovou správou odpovedal: „...porucha bude odstraňovaná budúci týždeň v počasí, ktoré dovoľuje tmelenie a zvrávanie fólie na Vašej streche...“, ďalej nahlásený havarijný stav vlastníkom bytu p. H účastníkovi konania dňa 3.11.2020 e-mailom v znení: „...oznamujem Vám vznik havarijnej situácie – zatekanie do bytu č. 58 vo vchode č. 17, na ulici Janka Kráľa, Žilina prostredníctvom netesniaceho sokla na balkóne bytu. V dôsledku zatečenia nám vlhne vnútorná stena bytu, čo sa prejavuje odpadávaním omietky a vznikom plesní...“, s vystavením objednávky č. O840420009 zo dňa 19.11.2020 na havarijnú opravu strechy – balkóna (p. H) podľa cenovej ponuky č. 2020-101 s dátumom realizácie 19.11.2020 – 3.12.2020 v cene 2 350,00€, medzi medzi dodávateľom: Omega corp s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava Rača a odberateľmi: vlastníkami bytov a nebytových priestorov na ul. Janka Kráľa 8404/17, 19, 21, Žilina, v mene ktorých koná účastník konania, s tým, že účastník konania oznámil vlastníkovi bytu p. H. dňa 1.12.2020 e-mailom odstránenie havarijného stavu v znení: „...týmto dávame na vedomie, že havarijná oprava balkóna u p. Mgr. Hamzu bude vykonaná zajtra – 2.12.2020.“), bola vo februári 2021 podnikateľským subjektom: Omega corp s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava Rača realizovaná: dodávka a montáž terasy podľa súpisu vykonaných prác v cene 9 547,20€ a septembri 2021 boli realizované vyššie uvedeným podnikateľským subjektom práce podľa súpisu vykonaných prác v cene 15 000,-€ na danom bytovom dome (s vystavením dokladov: objednávka č. O840420010 zo dňa 11.1.2021 na havarijnú opravu terasy BD J. Kráľa 8404 podľa cenovej ponuky č. CP2021 – 2 s dátumom realizácie 11.1.2021-25.1.2021 v cene 9 547,20 € medzi dodávateľom: Omega corp s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava Rača a odberateľmi: vlastníkami bytov a nebytových priestorov na ul. Janka Kráľa 8404/17, 19, 21, Žilina, v mene ktorých koná účastník konania, ďalej faktúra 210009 zo dňa 28.02.2021 na dodávku a montáž terasy podľa súpisu prác



vykonaných vo februári 2021 v cene 9 547,20€ medzi vyššie uvedeným dodávateľom a odberateľmi, v mene ktorých koná účastník konania, ako aj faktúra 210061 zo dňa 30.09.2021 na práce podľa súpisu prác vykonaných v septembri 2021 v cene 15 000,-€ medzi vyššie uvedeným dodávateľom a odberateľmi, v mene ktorých koná účastník konania), pričom správca nepreukázal priebežné zverejnenie na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle [www.mpmpravcovska.sk](http://www.mpmpravcovska.sk), postupu pri obstarávaní dotknutých tovarov a služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a ani to, že sa o výbere dodávateľa riadil rozhodnutím dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (a nejednalo sa o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia<sup>5a)</sup>, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu zo zákona). Vyššie uvedeným konaním správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa**. Orgán dozoru pre úplnosť dodáva, že bytový dom na ulici Janka Kráľa 8404/17, 19, 21 Žilina má uzatvorenú poisťnú zmluvu POISTKA č. 511074931, návrhu: 9872007034 s poisťovateľom Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s., avšak havarijný stav na bytovom dome na ulici Janka Kráľa 8404/17, 19, 21 Žilina nebol nahlásený ako poisťná udalosť.

**Účastník konania** ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie zákazu ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu, uvedeného v § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa, keď bolo vyššie uvedenou kontrolou, vykonanou s účastníkom konania: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., sídlo: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina**, správcom, realizujúcim správu bytov a nebytových priestorov na základe zmluvy o výkone správy (ktorej súčasťou bol cenník služieb, platný od 1.6.2022), uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 8404 na ul. Janka Kráľa v Žiline, parc. č. KNC 2340/2, zapísanom na LV č. 8190, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-827/2022, zistené, že v dotknutej zmluve o výkone správy v čl. VIII. Poplatok za výkon správcovskej činnosti v bode 6. bolo uvedené: „**Správca za práce a služby, ktoré nie sú zahrnuté v správcovskom poplatku a sú vykonávané v prospech vlastníkov bytov a NP, bude fakturovať ceny podľa cenníka správcu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a ktorý je zverejnený na jeho webovej stránke, resp. v klientskom centre správcu. Správca je oprávnený upravovať a aktualizovať cenník (dopĺňať o nové služby so stanovením ceny služby) podľa potreby, spravidla 1x ročne, k čomu vlastníci dávajú vopred svoj súhlas. Správca je oprávnený upravovať ceny v cenníku správcu na základe údajov o miere inflácie zverejňovaných Štatistickým úradom SR alebo nárastu indexu nominálnych miezd v hospodárstve SR, a to v závislosti od toho, ktorý index zaznamenal v predchádzajúcom roku väčší nárast a to k 1. aprílu najbližšiemu po uzavretí tejto zmluvy a najskôr k tomuto dňu aj v každom nasledujúcom roku potom bez písomného dodatku k tejto zmluve o zmene cien. Úpravu cien v cenníku je však správca povinný oznámiť vlastníkom bytov a NP domu.**“ a v cenníku služieb, platnom od 1.6.2022 v časti **Ostatné služby nezahrnuté v poplatku za výkon správy** bolo uvedené: „**2.3a Písomné hlasovanie/elektronické hlasovanie (administratívna príprava/písomné hlasovanie): 43,00€; 2.4 Poplatok za spracovanie podkladov pre účely ročného vyúčtovania nákladov energií pre byty a NP:13,00-20,00€; 2.27 Príprava podkladov k návrhu na začatie exekučného konania (cena/dlh): 86,00€ a 2.28 Príprava podkladov k návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby alebo dražby (cena/dlh): 86,00€**“, čím správca ako **predávajúci porušil zákaz ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa**, keď stanovil vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľom úhradu poplatkov osobitne za jednotlivé úkony, vyplývajúce mu vykonávať priamo zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, za ktoré už poberá platbu za výkon správy, pričom cenník nesmie obsahovať poplatky, ktoré sú už zahrnuté v platbe za výkon správy, pretože by sa jednalo o dvojité a nezákonné účtovanie platby.



Na základe zistených nedostatkov nariadil inšpektor Slovenskej obchodnej inšpekcie účastníkovi konania vykonať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov v zmysle § 6 ods. 1 písm. a/ zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa, proti ktorým podal účastník konania v zákonnej lehote dňa 4.10.2024 písomné námietky (ktorých prílohou bola faktúra 210009 zo dňa 28.02.2021, súpis vykonaných prác, faktúra 210061 zo dňa 30.09.2021, súpis vykonaných prác, ďalej e-mail zo dňa 4.10.2023 od vlastníka bytu p. K v znení: „...potvrďuje, že v roku 2019/2020 som niekoľkokrát telefonicky hlásila do správcovskej spoločnosti zatekanie a vlhnutie do môjho bytu č. 59 a zároveň poškodené dlaždice na terasách, ktoré ohrozovali zdravie a život chodcov v okolí nášho bytového domu J. Kráľa 8404. S pozdravom...“, a likvidačný list dodávateľských faktúr), ktoré riaditeľ Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj rozhodnutím č. 2562/2023 zo dňa 16.10.2023, zamietol.

Za zistené nedostatky, a tým aj preukázané porušenie zákona citovaného vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia, zodpovedá predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa- **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.**

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania písomnosťou zo dňa 9.2.2024 (s doručením účastníkovi konania a jeho splnomocnenému zástupcovi, prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk), dňa 15.2.2024 na základe elektronickej doručky a dňa 16.2.2024 listinne) oznámené začatie správneho konania o uložení pokuty.

Vo vyjadreniach zo dňa 24.2.2021, 23.5.2023, v námietkach zo dňa 4.10.2023 a vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania č. k. P/0100/05/2023 zo dňa 20.2.2024 (doručenou správnomu orgánu dňa 20.2.2024 prostredníctvom e-mailu) účastník konania, resp. jeho splnomocnený zástupca dôvodil, že sa riadi pri výbere dodávateľa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov a priebežne zverejňuje cenové ponuky, no v posudzovanom prípade bol povinný bez súhlasu vlastníkov odstraňovať chyby, poruchy a poškodenia spoločných častí domu, lebo bezprostredne ohrozovali život, zdravie a majetok vlastníkov bytov (nahlasujúcich padanie dlaždíc z balkónov na prístupovú komunikáciu a zatekanie do bytov) celého bytového domu v zmysle § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ako dôkaz predložil e-mail od jednej vlastníčky bytu p. K. zo dňa 4.10.2023 v znení: „...potvrďuje, že v roku 2019/2020 som niekoľkokrát telefonicky hlásila do správcovskej spoločnosti zatekanie a vlhnutie do môjho bytu č. 59 a zároveň poškodené dlaždice na terasách, ktoré ohrozovali zdravie a život chodcov v okolí nášho bytového domu J. Kráľa 8404. S pozdravom...“. Poukázal na *Veľký komentár k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od autorov: Valachovič a kolektív* k citovanému ustanoveniu v znení: „Pojem „bezprostredné ohrozenie“ je preto bez pochyb nevyhnutné chápať z pohľadu možnosti, že takáto situácia nastane a treba byť na ňu pripravený. Z tohto dôvodu je opodstatnené konať v takomto prípade zo strany správcu alebo predsedu spoločenstva aj bez zabezpečenia súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome formou rozhodnutia podľa ust. § 14b BytZ. V prípade, ak správca alebo predseda zistí poruchy alebo chyby na technických zariadeniach alebo poškodenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu, ktoré sú takého charakteru, že bezprostredne ohrozujú život, zdravie a majetok, sú povinní zabezpečiť nápravu v čo najkratšom možnom čase od zistenia alebo oznámenia ohrozujúceho stavu. .... Správca či predseda spoločenstva by mali predovšetkým zadokumentovať existujúci stav (písomne, fotodokumentáciou, prípadne videozáznamom) za účelom preukázania bezprostredne hroziacej škody na zdraví, majetku alebo živote. Tieto dôkazy tak môžu slúžiť nielen k preukázaniu opodstatnenosti konania správcu či predsedu spoločenstva voči samotným vlastníkom, ktorí môžu potrebu rýchleho obstarania bez ich rozhodnutia spochybniť, resp. budú namietat cenu takéhoto výkonu. Rovnako môže byť dokumentácia skutkového stavu dôležitá pre uplatnenie poisťného plnenia z poistenia bytového domu. Za účelom



dojednania čo najvýhodnejších podmienok takejto opravy by bolo účelné vyhlásiť výberové konanie, resp. aspoň dodržať postup pri obstarávaní tovarov a služieb, ktorý je správca povinný v bytovom dome zverejniť podľa ust. § 8b ods. 1 písm. k/BytZ. V prípadoch odstraňovania náhlých havarijných stavov, ktoré je nutné riešiť ihneď, však na dodržanie zverejnených pravidiel pri obstarávaní tovarov a služieb spravidla nie je dostatočný časový priestor.“ Dodal, že v zmysle vyššie citovaného komentára je príkladom havarijného stavu *poškodený obvodový plášť alebo strecha, prasknuté potrubie vody či kanalizácie, prípadne nefunkčný vykurovací systém v zime*, a v posudzovanom prípade správca postupoval v súlade so zákonom. Dal do pozornosti, že o nutnosti urgentného riešenia havarijného stavu bol informovaný aj zástupca vlastníkov bytov, ktorý bol osobne prítomný na vykonanej obhliadke, a v danom prípade sa nemohlo postupovať štandardným spôsobom, kedy sú cenové ponuky získavané a následne predkladané na odsúhlasenie vlastníkom bytov na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní s poukazom aj na pandemickú situáciu, spôsobenú ochorením COVID-19, ktorá predlžovala riešenie daného stavu. Konštatoval, že do výšky schváleného limitu čerpania prostriedkov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov pre jednotlivých zástupcov vlastníkov rozhoduje zvolený zástupca vlastníkov bytov v príslušnom vchode a vlastník bytu získa prehľad o obstaraných tovaroch a službách na portáli [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) (po obdržaní prístupového hesla) a pri použití finančných prostriedkov nad schválený limit pre jednotlivých zástupcov vlastníkov rozhoduje nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a vlastník bytu získa prehľad o obstarávaných tovaroch a službách na webovom sídle správcu. Zlý technický stav striech/terás/balkónov/lodžíí nie je možné hlásiť ako poistnú udalosť. V písomnom hlasovaní ukončenom 24.11.2022 bola schválená nová zmluva o výkone správy (ktorá bola predmetom posúdenia orgánom dozoru), ktorej súčasťou bol aj cenník, pričom išlo o individuálne dohodnuté zmluvné podmienky a správca neúčtuje samotné vykonanie činnosti, ale úkony, ktoré musia byť vykonané pred výsledkom danej činnosti, a to kvalifikovanými zamestnancami. V tejto súvislosti uviedol, že ustanovenie § 8b ods. 1 písm. i/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o povinnosti správcu podať návrh na exekučné konanie je podmienené rozhodnutím samotných vlastníkov v zmysle § 14b ods. 1 písm. o/ danej právnej normy, z ktorej nevyplýva bezodplatnosť daného úkonu alebo povinnosť správcu znášať náklady, súvisiace s rozhodnutím vlastníkov, ktoré vznikli v dôsledku nedostatočnej platobnej disciplíny niektorého vlastníka, ktorý sa stal dlžníkom, a v prípade, že by prijal právny názor správneho orgánu, mohlo by sa spravovanie bytového domu s viacerými dlžníkmi stať pre neho nerentabilné. V prílohe vyjadrení a námietok, sa okrem dokladov, uvedených na strane 4. a 5. tohoto rozhodnutia, nachádzala aj faktúra 210009 zo dňa 28.02.2021, súpis vykonaných prác, faktúra 210061 zo dňa 30.09.2021, súpis vykonaných prác, ďalej e-mail zo dňa 4.10.2023, citovaný vyššie, a likvidačný list dodávateľských faktúr.

Správny orgán sa, po dôkladnom oboznámení so skutkovým stavom veci, berúc do úvahy zabezpečenie ochrany vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov, ustálil v názore, že vyjadrenia účastníka konania a predložené doklady nespochybnili zistený skutkový stav, s dôrazom na absolútnu zodpovednosť účastníka konania, koncipovanú na objektívnom princípe, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zistenej povinnosti a zákazu. Zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnych povinností, pričom ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h/, a § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami § 8b ods. 1 písm. k/, § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Nositeľom povinností priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle postup pri obstarávaní tovarov a služieb, vrátane cenových ponúk, riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov v dome o výbere dodávateľa, a neukladať spotrebiteľom povinnosti bez právneho dôvodu, je správca,



t. j. účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie si zákonom stanovených povinností, k čomu však, ako je z podkladov pre rozhodnutie zrejmé, nedošlo. Orgán dozoru, ktorý je dokladovou kontrolou, sa v plnej miere stotožňuje s citovaným *Velkým komentárom k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od autorov Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Bratislava: C. H. Beck, 2023*, v súvislosti s § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na stať: „*V prvom rade však správca či predseda spoločenstva musia nielen vyhodnotiť naliehavosť situácie, a teda či vec znesie odklad (do hlasovania vlastníkov) alebo naopak je potrebné reagovať ihneď aj bez súhlasu vlastníkov. Iná bude situácia, keď v dome nastane havária napr. na vodovodnom, plynovom či kanalizačnom potrubí, ktorú je nutné riešiť okamžite a iný bude napr. dlhodobo nevyhovujúci stav strechy, cez ktorú pri zrážkach zateká do bytov, prípadne omietka na fasáde, ktorá z času na čas odpadne, prípadne nastane porucha výťahu, v dôsledku ktorej sa výťah stane nefunkčným. Správca či predseda spoločenstva by mali predovšetkým zadokumentovať existujúci stav (písomne, fotodokumentáciou, prípadne videozáznamom) za účelom preukázania bezprostredne hroziacej škody na zdraví, majetku alebo živote. Tieto dôkazy tak môžu slúžiť nielen k preukázaniu opodstatnenosti konania správcu či predsedu spoločenstva voči samotným vlastníkom, ktorí môžu potrebu rýchleho obstarania bez ich rozhodnutia spochybníť, resp. budú namietať cenu takéhoto výkonu. Rovnako môže byť dokumentácia skutkového stavu dôležitá pre uplatnenie poisťného plnenia z poistenia bytového domu....*“, a uvádza, že na základe dôkazov, predložených účastníkom konania, má za preukázané, že účastník konania neunesol dôkazné bremeno zadokumentovania existujúceho stavu za účelom preukázania bezprostredne hroziacej škody na zdraví, majetku alebo živote, odôvodňujúcej odstraňovanie poškodenia spoločnej časti bytového domu vo februári 2021 a v septembri 2021 bez súhlasu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov daného bytového domu, keď po decembri 2020 (kedy došlo k odstráneniu havarijného stavu bytového domu), správca nepredložil žiadnu informáciu od vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, preukazujúcu nahlásenie pretrvávania havarijného stavu alebo nového havarijného stavu strechy/terasy daného bytového domu, keď predložil len e-maily od vlastníkov bytov, citované v tomto rozhodnutí, vrátane e-mailu zo dňa 4.10.2023 v znení: „...potvrďuje, že v roku 2019/2020 som niekoľkokrát telefonicky hlásila do správcovskej spoločnosti zatekanie a vlhnutie do môjho bytu č. 59 a zároveň poškodené dlaždice na terasách, ktoré ohrozovali zdravie a život chodcov v okolí nášho bytového domu J. Kráľa 8404. Spozdravom...“, ktorý nie je vyvinením sa z nepochybne zistené skutkového stavu, keď orgán dozoru správcovi vytýkal, že v roku 2021 bez súhlasu vlastníkov odstraňoval chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu domu (ako havarijný stav) bez toho, aby mu bol daný havarijný stav po decembri 2020 vlastníckmi bytov vôbec nahlásený. Správca nepredložil žiaden písomný záznam z vykonanej obhliadky za účasti zástupcu vlastníkov bytov v roku 2021, ani videozáznam, ktorými by preukázal zistené nedostatky, bezprostredne ohrozujúce život, zdravie alebo majetok vlastníkov bytov, havarijný stav nepreukázal ani predloženými fotografiami, ktoré buď nemali jednoznačné dátumové určenie alebo boli z apríla 2021 bez definovania skutkového stavu havarijnej situácie alebo boli zo septembra 2021 s komentárom, že v súvislosti s dvoma vlastníckmi bytov je nejaký skutkový stav *hotový* alebo *sa niečo robí* (keď bola predložená fotografia zo dňa 11.11.2020 (s vlastnoručne uvedeným komentárom v znení: „výmena dlažby osekávanie havarijný stav“), ďalej bola predložená fotografia s vlastnoručne uvedeným označením „p. Hamza 1/202“ (bez uvedenia dňa s tým, že určenie roka nie je ukončené), ďalej fotografia zo dňa 27.9.2021 (s vlastnoručne uvedeným komentárom „p. Khan, p. Hamza hotové“), fotografia s vlastnoručne uvedeným komentárom „p. Hamza p. Khan 9/2021 robí sa“, fotografia zo dňa 12.4.2021 s farebným vyznačením vrchných častí bytového domu), a nebolo z nich zrejmé, že pred februárom 2021 a pred septembrom 2021, kedy sa reálne odstraňoval, podľa tvrdenia účastníka konania havarijný stav, bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, tento aj existoval.



Keďže účastník konania ani po opakovaných žiadostiach správneho orgánu o preukázanie skutočnosti, že v roku 2021 riešil havarijný stav, túto skutočnosť nepreukázal, správny orgán nemohol vyhodnotiť skutkový a právny stav inak, než je uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia. Zákonodarca v súvislosti so zverejňovaním cenových ponúk pozná len 2 spôsoby zverejňovania, a to na webovom sídle správcu alebo na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach čomu, a účastník konania ako správca žiadnym spôsobom neunesol dôkazné bremeno o zverejnení daných cenových ponúk ani jedným z týchto zákonných spôsobov. Zmluva o výkone správy v nadväznosti na čerpanie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv obsahovala toto ustanovenie: „*Finančné prostriedky z tohto fondu môže správca bez súhlasu vlastníkov čerpať v prípade havárií, ak sa vyžaduje operatívny zásah na odvrátenie alebo minimalizovanie škôd. Vynaloženie finančných prostriedkov z FOÚ do výšky 1 000€ v jednotlivom prípade môžu správcovi schváliť zástupcovia vlastníkov volení domovou schôdzou (vlastníkmi všetkých bytov a nebytových priestorov v dome). Správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy a vykonať opatrenia aj nad stanovený limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcu vlastníkov bytov.*“ Vyššie uvedené skutočnosti správcu žiadnym spôsobom nedokázal. Čo sa týka poistenia, správny orgán dáva účastníkovi konania v tomto smere do pozornosti citovanú časť z *Veľkého komentára k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od autorov Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Bratislava: C. H. Beck, 2023.* Orgán dozoru neposúdil duplicitné účtovanie poplatkov, uvedených v cenníku, ako neprijateľné zmluvné podmienky (ale ako ukladanie povinností bez právneho dôvodu) a preto nie je konštatovanie, že sa jednalo o individuálne zmluvné dojednanie, právne významné, rovnako ako aj odôvodnenie správcu, že výsledok danej činnosti nie je spoplatnený, ale je spoplatnený len úkon predchádzajúci danému výsledku, ktoré, podľa správneho orgánu, vytvárajú jeden celok, za ktorý už správca poberá poplatok za správu. Na margo podania návrhu na exekučné konanie správny orgán uvádza, že v zmysle už citovaného *Veľkého komentára k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od autorov Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Bratislava: C. H. Beck, 2023, právna úprava správcovi nebráni podať exekučný návrh aj bez rozhodnutia vlastníkov podľa § 14b ods. 1 písm. o/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, takýto návrh teda nebude neúčinný, exekučný súd však nemusí mať z exekučného titulu vedomosť, z akého právneho dôvodu vymáhaná pohľadávka vznikla s tým, že v prípade zamietnutia návrhu alebo zastavenia exekúcie z dôvodu absencie súhlasu vlastníkov tak správca môže byť zodpovedný za škodu, ktorú týmto neúspešným exekučným návrhom spôsobil.* Správny orgán zastáva názor, že napriek tomu, že zákonodarca výslovne nezakotvil bezodplatnosť daných úkonov, ktoré správca v cenníku vlastníkom bytov spoplatnil, cieľom normotvorcu bola práve neúhrada daných úkonov (ich výsledku i toho, čo im prechádzalo), nakoľko platba za výkon správy, ktorú poberá správca, zahŕňa všetky zákonné povinnosti správcu a spoplatnené úkony boli zákonnými povinnosťami účastníka konania ako správcu. Zmluva o výkone správy, ktorej súčasťou bol cenník služieb, je spotrebiteľskou zmluvou, ktorej zmluvné podmienky sa nesmú odchýliť od ustanovení zákona v neprospech spotrebiteľov a tak viesť k zhoršeniu ich zmluvného postavenia. Účastník konania konal v rozpore s odbornou starostlivosťou a ukladaním povinností bez právneho dôvodu došlo k ohrozeniu ekonomických záujmov vlastníkov bytov ako spotrebiteľov. Nakoľko zo strany účastníka konania nedošlo k spochybneniu správne zadokumentovaných záverov protiprávneho konania žiadnym relevantným spôsobom, správny orgán vychádzajúc pri interpretácii právnej normy z gramatického výkladu ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý stanovuje správne orgánu povinnosť, nie možnosť, uložiť predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) postih za porušenie povinností a zákazov ustanovených týmto zákonom, vydáva enunciat v znení, ako je uvedené vyššie, s cieľom zabezpečiť zvýšenú ochranu slabšieho účastníka spotrebiteľského zmluvného vzťahu- spotrebiteľa, teda vlastníka bytu a nebytového priestoru.



Ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa, je **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.** v zmysle ustanovení § 4 ods. 1 písm. h/, a § 4 ods. 2 písm. a/ vyššie citovanej právnej úpravy **povinná** zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a zároveň **nesmie** ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.

Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný, alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly.

Tým bol porušený § 4 ods. 1 písm. h/ a § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri určovaní výšky pokuty prihliadol správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti a zákazu, spôsob a následky porušenia povinnosti a zákazu, spočívajúce v porušení práv spotrebiteľov chránených zákonom.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinnosti a zákazu zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorých nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie (a to nezverejnením na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle, ktoré má zriadené, postupu pri obstaraní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opravy spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a neriadením sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa) a ukladal spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu (spoplatnením v cenníku úkonov, za ktoré už poberá poplatok za správu, konkrétne spoplatnením úkonov za *písomné hlasovanie-administratívnu prípravu i samotné hlasovanie, za spracovanie pokladov pre účely ročného vyúčtovania nákladov energií pre byty a NP, za prípravu podkladov k návrhu na začatie exekučného konania i k návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby*). Zámerom citovaných noriem bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov práva na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov (predložením vlastníkom bytov a nebytových priestorov cenových ponúk, umožnením im rozhodnúť sa o výbere dodávateľa a nestanovením im platieb, ktoré zo zákona nemajú povinnosť znášať), pričom tento cieľ nebol zistenými nedostatkami naplnený. Následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajú v znížení rozsahu práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priznaných im zákonom, t. j. práva na informácie práva a na ochranu ich ekonomických záujmov. Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal. Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a rovnako zákazu ukladať spotrebiteľom povinností bez právneho dôvodu, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky. Po zohľadnení konania a opomenutia zo strany účastníka konania, vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov -vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať za závažné porušenie zákona. Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určene výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté.



Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (a zároveň predávajúcim, resp. poskytovateľom služieb), a vlastními bytov nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) poskytujúcemu službu správy bytov a nebytových priestorov, povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h/ a § 4 ods. 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečiť poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a neukladať vlastníkom bytov povinností, ktoré nemajú povahu v zákone.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) a správca, ktorý na základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov- vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nespĺnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom.

Účelom zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý je vyjadrený v § 3 ods. 1, je zabezpečenie pre každého spotrebiteľa- vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, právo na informácie a na ochranu jeho ekonomických záujmov, čomu zodpovedajú povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb). Preukázaním nedodržania zákona nebol tento účel v zákonom stanovenej miere dosiahnutý.

Pri ukladaní výšky postihu boli zobrazené do úvahy všetky vyjadrenia účastníka konania, resp. jeho splnomocneného zástupcu.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu, dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle Správneho poriadku a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v tomto prípade spoľahlivo preskúmaný.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa pokutu do 66 400,-€; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000,-€, ak odsek 6 neustanovuje inak.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy SR č. 460/1992 Zb. sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon- v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že správny orgán bol povinný pristúpiť k uloženiu pokuty.

Ukladanie postihov za správne delikty podlieha uváženiu správneho orgánu (diskrečná právomoc), v ktorom správny orgán v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Správny orgán pri určení konkrétnej výšky pokuty použil svoju diskrečnú právomoc v rámci zákonného rámca, z ktorého nijakým spôsobom nevybočil. Použitie správnej úvahy musí byť v súlade so zásadami logického uvažovania a rozhodnutie, ktoré je výsledkom tohto procesu, musí byť riadne zdôvodnené. V nadväznosti na vyššie uvedené je výška postihu v napadnutom rozhodnutí náležite odôvodnená špecifikáciou všetkých zákonných kritérií ovplyvňujúcich jej určenie, vrátane charakteru protiprávneho konania, závažnosti porušenia povinnosti a zákazu, a spôsobu a následkov porušenia predmetnej povinnosti a zákazu.

Sankcia musí plniť, okrem iného, aj represívnu funkciu, a aby ju spĺňala, musí byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iných správnych deliktov. Ak by totiž represívna zložka nebola citelná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia (vrátane individuálnej aj generálnej prevencie), a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu, ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zistenému nedostatku do budúcnosti rozmyslí, či znovu poruší daný prepis, ale aj smerom navonok- vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom, ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. Výška postihu bola v rámci administratívneho trestania diferencovaná a individualizovaná v nadväznosti na obe funkcie peňažnej sankcie.

Po zvážení a vyhodnotení všetkých podkladov rozhodnutia, s prihliadnutím na všetky okolnosti riešenej záležitosti, s dôrazom na relevanciu ochrany vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov, ktorí mohli byť konaním účastníka konania preukázateľne ohrození, považuje správny orgán stanovenú sankciu za primeranú, plniacu preventívnu i represívnu funkciu. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

#### POUČENIE :

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský 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.