

Z predmetného rozsudku vyberáme:

1. SOI ako Správny orgán pritom konštatoval, že žalobca ako správca bytov a nebytových priestorov v dome,

a) neinformoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome C-2 na ulici Hollého 97-105 Michalovce o špecifikácii nákladov zahrnutých do položky „*ostatné prevádzkové náklady*“, rozúčtovaných vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle zmluvy o výkone správy;

b) neinformoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome A-2 na ulici Tulipánová, Zvončeková, Severná, Fialková, Michalovce a v bytovom dome E-2 na ulici Okružná 56-62, Michalovce, v rozpore s ustanovením § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov,

podľa ktorého je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, **a realizoval výber dodávateľa na službu - vypracovanie energetického auditu, bez rozhodnutí nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.**

2. Podľa odvolacieho súdu Žalobca teda nepreukázal, že dotknutých vlastníkov riadne informoval o špecifikácii predmetnej položky „*ostatné prevádzkové náklady*“ s poukazom na ust. § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, **ktoré v sebe subsumuje povinnosť nie len výberu najvýhodnejších podmienok, ale aj súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.** Vzhľadom na uvedené, preto nestačilo len uskutočniť úspešný výber dodávateľa (t. j. dojednať najvýhodnejšie podmienky), ale bolo potrebné tiež výber dodávateľa odsúhlasiť vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa odvolacieho správneho súdu námietka žalobcu, že pokuta zhoršuje aj stav financií všetkých vlastníkov bytov je alarmujúcim zistením o neuznaní zásadne odlišného postavenia zmluvných strán v spotrebiteľskej zmluve, ktorá vyžaduje spoločenskú ochranu danú práve ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. **Žalobca je poskytovateľom služby spotrebiteľom - vlastníkov označených bytov v označených domoch na zmluvnom základe, teda na základe zmluvy o výkone správy a je povinný po celý čas výkonu svojej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa.**

3. Dovolací kasačný súd

Podľa kasačného súdu je nevyhnutné prijať taký interpretačný záver, **kedy predovšetkým pri opravách a rekonštrukciách zásadného významu pri správe bytového domu - nemôže mať správa neobmedzenú voľnosť pri výbere dodávateľov služieb. Nie je nevyhnutné a ani účelné pri správe nehnuteľnosti striktne postupovať podľa cit. ustanovenia pri každom výbere dodávateľa služieb s tým, že iná situácia nastáva pri výbere dodávateľov na menej nákladné položky (drobné opravy a údržby).** V danom prípade však nevznikla pochybnosť o tom, že výber dodávateľa na službu - vypracovanie energetického auditu, predstavuje záležitosť relevantného významu pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v označenej nehnuteľnosti a z uvedeného dôvodu má podliehať istému kontrolnému mechanizmu zo strany dotknutých vlastníkov. Treba tiež uviesť, že sťažovateľ relevantným spôsobom nevyvrátil závery správneho orgánu a jeho zodpovednosť je daná podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (objektívna zodpovednosť).