

Číslo: P/0093/07/24

Dňa: 21.11.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán 1. stupňa podľa § 3 ods. 4, § 2 písm. a) § 4 ods. 1, 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 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 účinnom do 30.06.2024, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

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

účastníkovi konania: **Stavebné bytové družstvo Vranov nad Topľou**
sídlo: **Bernolákova 1100, 093 01 Vranov nad Topľou**
IČO: **00 175 935**
(ďalej len „účastník konania“)

pre porušenie povinnosti 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 účinnom do 30.06.2024 (ďalej len „zákon č 250/2007 Z. z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na:

- § 14 ods. 1 a § 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., prípadne „zákon“) podľa ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má 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 priláhlého pozemku, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o predávkoch 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, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné,

bez ingerencie a súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci BaNP“) v predmetnom bytovom dome prijatom či už na schôdzi vlastníkov bytov resp. v písomnom hlasovaní v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. navýšil preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“), nakoľko v rozpise preddavkov za služby a plnenia spojené s bývaním pod položkou Tvorba Fondu Opráv1-BLOK 01/2024 s platnosťou od 01.01.2024 o sumu 0,60 €, t.j. pre vlastníkov bytov vo vchode 1 zo sumy 104,60 € na sumu 105,20 € a pre vlastníkov bytov vo vchode 2 zo sumy 56,60 € na sumu 57,20 €, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov v nadväznosti na § 10 ods. 6 cit. zákona, podľa ktorého úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke, keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné, na ulici Okulka 17/30 vo Vranove nad Topľou a na ulici Mlynská 1485/101 vo Vranove nad Topľou nezabezpečil zriadenie účtu v banke pre predmetné bytové domy na preddavky za služby a plnenia tak, aby ich majiteľom boli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a týmto neumožnil vlastníkom bytov na účet domu v banke uhrádzať úhrady za plnenia spojené s bývaním, nakoľko samotný vlastníci BaNP uhrádzali preddavkové platby za služby spojené s bývaním výhradne na účet vo vlastníctve bytového družstva (č.ú. SK610900000000107896564, názov Stavebné bytové družstvo), čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov konanej dňa 19.10.2023 v lehote najneskôr sedem dní od konania schôdze, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia, keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné nepreukázal zverejnenie zápisnice zo schôdze konanej dňa 04.09.2023 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia schôdze a keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné nepreukázal zverejnenie zápisnice zo schôdze a výsledku písomného hlasovania konaných dňa 05.02.2024 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia schôdze a písomného hlasovania, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má 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 príslušeného pozemku, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o výške platby za správu, keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné, na ulici Okulka 17/30 vo Vranove nad Topľou a na ulici Mlynská 1485/101 vo Vranove nad Topľou bez ingerencie a súhlasu vlastníkov BaNP v predmetných bytových domov prijatým na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. navýšil v termíne od 01.01.2023 do 31.05.2023 mesačný príspevok za výkon správy z pôvodnej účtovanej hodnoty 8,40 €/byt s DPH (7,00 € bez DPH) a od 01.06.2023 do 13.11.2023 mesačný príspevok za výkon správy z pôvodnej účtovanej hodnoty 8,40 €/byt s DPH na hodnotu 12,00 €/byt s DPH (10,00 € bez DPH), čoho dôkazom sú predložené rozpisy preddavkov za služby a plnenie za užívanie bytu: napr. a), 1/2023 v bytovom dome na adrese Prešovská č. 997 pre byt č. 4, b) 1/2023 v bytovom dome na adrese Okulka 17/30 pre byt č. 10, c) 6/2023 s dátumom platnosti od 01.06.2023 pre všetkých vlastníkov bytového domu na ulici Prešovská 997, d) 6/2023 s dátumom platnosti od 01.06.2023 v bytovom dome na adrese Okulka 17/30 pre byt č. 10, e) 1/2024 v bytovom dome na adrese Prešovská č. 997 pre byt č. 4, f) 1, 4/2024 na v bytovom dome na adrese Okulka 17/30 pre byt č. 10, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

pre porušenie povinnosti podľa § 14 zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný informovať spotrebiteľa o cene poskytovanej služby a zreteľne označiť službu cenou alebo informáciu o cene inak vhodne sprístupniť, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné, ktorý poskytuje odplattnú službu – správu bytového domu neoznámil vlastníkom BaNP celkovú cenu služby, t.j. neinformoval spotrebiteľov – vlastníkov BaNP o úplnej cene poskytnutia služby – správy bytového domu vrátane dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“), ktorá bola do termínu 31.05.2023 vo výške 8,41 €/byt/mesiac vrátane DPH a po termíne 01.06.2023 vo výške 12,00 €/byt/mesiac vrátane DPH, pričom v zmluve o výkone správy zo dňa 18.05.2004 ako zakladajúcom právnom dokumente vzájomného vzťahu medzi správcom a vlastními bytov (spotrebiteľov) bola dohodnutá odmena za výkon správy vo výške 145,- SK bez DPH (t.j. 4,81 € bez DPH) a v zmluve o výkone správy zo dňa 13.11.2023 bola dohodnutá odmena za výkon správy vo výške 10,00 € bez DPH, nakoľko z predložených rozpisov preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu 1/2024, 6/2023, 2/2023 a 1/2023 vyplýva, že účastník konania uvádza v rozpise preddavkov 1/2023 a 2/2023 základ príspevku na správu vo výške 7,00 € a osobitne je pri danej položke uvedená sadzba 20%; v rozpise preddavkov 6/2023 a 1/2024 základ príspevku na správu vo výške 10,00 € a osobitne je pri danej položke uvedená sadzba 20% a žiadna iná informácia ohľadom výšky príspevku za správu sa v zmluve o výkone správy ako ani v rozpise preddavkov za služby spojené s bývaním neuvádza;

zistených pri kontrole vykonanej inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov – (ďalej v texte len „inšpektori SOI, Inšpektorát I SOI Prešov“) začatej dňa 07.05.2024 v sídle účastníka konania: Stavebné bytové družstvo Vranov nad Topľou, Bernolákova 1100, 093 01 Vranov nad Topľou vyžiadanim potrebných dokladov a ukončenej dňa 07.08.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne prerokovaný a odovzdaný prítomnému štatutárnemu zástupcovi účastníka konania (Mgr. V. H.), zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného

správnym orgánom pod č. PO 102/2024 a **zistených** pri kontroly vykonanej inšpektormi I SOI Prešov začatej dňa 24.05.2024 zaslaním výzvy na doručenie stanoviska a dokladov č. 153/07/2024/PO186, 290/24 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) doručenej do elektronickej schránky účastníka konania dňa 24.05.2024 a ukončenej dňa 13.09.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu SOI Prešov bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 17.09.2024, zameranej na prešetrenie písomných podnetov spotrebiteľov, evidovaných správnym orgánom pod č. PO 186/2024 PO290//2024, **za ktoré mu**

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. pokutu vo výške **2 500,00 €**, slovom **dvatisícpäťsto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, IBAN: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 00930724**.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 07.05.2024 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v sídle účastníka konania vyžiadaním potrebných dokladov, zameraný na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 102/2024. Kontrola bola následne ukončená dňa 07.08.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne prerokovaný a odovzdaný prítomnému štatutárnemu zástupcovi účastníka konania (Mgr. V. H.).

Súčasne dňa 24.05.2024 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v sídle Inšpektorátu zaslaním výzvy na doručenie stanoviska a dokladov č. 153/07/2024/PO186, 290/24 do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk podľa zákona o e-Governmente doručenej do elektronickej schránky účastníka konania dňa 24.05.2024, zameraný na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním písomných podnetov spotrebiteľov, evidovaných správnym orgánom pod č. PO 186/2024, č. PO 290//2024. Kontrola bola následne ukončená dňa 13.09.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu SOI Prešov bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 17.09.2024.

Vykonanými kontrolami bolo zistené porušenie povinností:

- **podľa § 4 ods.1 písm. h)** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie;
- **podľa § 14** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný informovať spotrebiteľa o cene poskytovanej služby a zreteľne označiť službu cenou alebo informáciu o cene inak vhodne prístupnú.

Dotknutý právny stav:

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 alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet,

Podľa § 2 písm. i) zákona č. 250/2007 Z. z. službou sa 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 cit. zákona.

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

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má 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 § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. musí zápisnicu a výsledok písomného hlasovania zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to

do siedmich dní od konania schôdze alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

Podľa § 14b ods. 1 písm. i) 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 v dome, ak hlasujú o preddavkoch 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.*

Podľa § 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 v dome, ak hlasujú o výške platby za správu.*

Podľa ustanovenia § 14 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, predávajúci je povinný informovať spotrebiteľa o cene predávaného výrobku alebo poskytovanej služby a zreteľne označiť výrobok alebo službu cenou alebo informáciu o cene inak vhodne prístupnú. Ak je podmienkou na kúpu výrobku alebo poskytnutie služby kúpa iného výrobku alebo poskytnutie inej služby, predávajúci je povinný informovať spotrebiteľa o cene tohto iného výrobku alebo o cene tejto inej služby spolu s cenou za predávaný výrobok alebo poskytovanú službu.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 07.08.2024 z kontroly, zameranej na obsah podnetu spotrebiteľa, ktorý poukazoval na nezákonný postup správcu vo viacerých bodoch a oblastiach zákona č. 182/1993 Z. z. je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 18.05.2004 uzavretú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi účastníkom konania a vlastníkom bytu č. 4 na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 997, Prešovská, Vranov nad Topľou s platnosťou do termínu podpisu novej Zmluvy o výkone správy zo dňa 13.11.2023 uzavretú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi účastníkom konania a vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome 997, Prešovskej ulici vo Vranove nad Topľou, ktorý je v katastri nehnuteľnosti zapísaný na LV č. 2347 pre katastrálne územie Vranov nad Topľou.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 13.09.2024 z kontroly, zameranej na obsah podnetov spotrebiteľov, ktorí poukazovali taktiež na nezákonný postup správcu vo viacerých bodoch a oblastiach zákona č. 182/1993 Z. z. je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 09.04.2024 uzavretej podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi účastníkom konania a vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Okulka 17/30 vo Vranove nad Topľou, ktorý je v katastri nehnuteľnosti zapísaný na LV č. 6330 pre katastrálne územie Vranov nad Topľou a z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 05.03.2024 uzavretej podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi účastníkom konania a vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Mlynská 1485/101 vo Vranove nad Topľou, ktorý je v katastri nehnuteľnosti zapísaný na LV č. 5048 pre katastrálne územie Vranov nad Topľou.

Predmetom zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a prístupného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu

v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov VO fonde prevádzky, údržby a oprav a iných pohľadávok a nárokov.

Z podkladov pre rozhodnutie - rozpisov preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov 1/2024 vyplýva, že v prešetrovanom bytovom dome na ulici Prešovská 997 vlastníci bytov tvoria 3 druhy fondu opráv, a to Fond Opráv1-BLOK, Fond Opráv3-na m³, Fond Opráv2-BYT. Členovia družstva si v rámci platenia preddavkov tvorili samostatný fond opráv bytu, na ktorom si sporili finančné prostriedky na bežné opravy v byte, resp. na úhradu nákladov súvisiacich napr. s výmenou vodomerov a pod. Tvorba fondu opráv bytu bola dobrovoľná na základe v minulosti schváleného odporúčania najvyššieho orgánu družstva – zhromaždenia delegátov. Vo fonde opráv bytu si členovia a vlastníci v podstate sporili vlastné finančné prostriedky, ktoré nemohol použiť žiadny iný vlastník či člen družstva. Vlastník alebo člen družstva si mohol kedykoľvek požiadať o vyplatenie celej sumy z tohto fondu. Zároveň kontrolou predložených dokladov – rozpis preddavku za služby a plnenia bolo zistené, že plocha pre tvorbu FPÚaO je uvedená v každom rozpise samostatne, a to pre 3-izbové byty v hodnote 75,02 m² a pre 4-zbové byty v hodnote 87,98 m². Položka Fond Opráv3 – na m² je v predložených predpisoch uvedená u každého bytu v jednotnej výške 1,00€.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že jediná položka, ktorá predstavuje fond prevádzky, údržby a opráv tvorený v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. je položka Tvorba Fondu Opráv1-BLOK. Porovnaním rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu 1/2024 platným od 01.01.2024 a rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu 6/2023 platným od 01.06.2023 pre všetkých vlastníkov bytového domu vyplýva, že v položke Tvorba Fondu Opráv1-BLOK došlo k navýšeniu tejto položky u všetkých vlastníkov o sumu 0,60 €, t.j. konkrétne pre vlastníkov bytov vo vchode 1 zo sumy 104,60 € na sumu 105,20 € a pre vlastníkov bytov vo vchode 2 zo sumy 56,60 € na sumu 57,20 €.

Účastník konania vo vyjadrení zo dňa 30.05.2024 k danému bodu podnetu uviedol, že v rámci prevádzky, údržby a opráv domu vlastníci bytov v minulosti odsúhlasili výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane príspevku na samosprávu domu. V rozpise preddavkov za služby a plnenia boli tieto príspevky do 31.12.2023 uvádzané v dvoch položkách – FO1 Blok a v položke – príspevok na samosprávu. Od 01.01.2024 sú tieto príspevky uvádzané pod jednou položkou – FO1 Blok, pričom účastník konania však o tomto tvrdení nepredložil žiadny dôkaz tak isto ako nepredložil dôkaz, že konal so súhlasom vlastníkov, ak účelovo rozdielne finančné prostriedky Fond opráv1- Blok a Príspevok na samosprávu ako platby vyberané od vlastníkov bytov prostredníctvom rozpisu preddavkov za služby a plnenia spojil do jednej položky, a tým zmenil účel použitia finančných prostriedkov - položky Príspevok na samosprávu. Keďže uvedeným konaním správcu súčasne došlo k navýšeniu/zmene príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, zo strany účastníka konania nedošlo k predloženiu žiadneho dôkazu o súhlase vlastníkov s takýmto navýšením fondu prevádzky, údržby a opráv v predmetnom bytovom dome.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, pričom rozhodnutia ohľadom preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv

prijímajú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z vyššie uvedeného teda je zrejmé, že správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné bez ingerencie a súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome prijatom na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním zvolaním v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. navýšil preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozpise preddavkov za služby a plnenia spojené s bývaním pod položkou Tvorba Fondu Opráv1-BLOK 01/2024 s platnosťou od 01.01.2024 o sumu 0,60 €, t.j. pre vlastníkov bytov vo vchode 1 zo sumy 104,60 € na sumu 105,20 € a pre vlastníkov bytov vo vchode 2 zo sumy 56,60 € na sumu 57,20 €, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a naplnil tak skutkovú podstatu v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Vykonanými kontrolami bolo zároveň zistené, že vlastníci BaNP v šetrených bytových domoch uhrádzajú plnenia za služby spojené s bývaním na zriadené účty:

- **zmluvou o bežnom účte číslo 86846639** zo dňa 18.07.1994 uzatvorenú medzi Slovenskou štátnou sporiteľňou a.s., mestská pobočka Vranov n/Topľou a Stavebným bytovým družstvom Vranov nad Topľou ohľadom zriadenia bežného účtu na ukladanie peňažných prostriedkov a realizáciu platobného styku vrátane **dodatku číslo: ku Zmluve o bežnom účte číslo: 0107896564/0900** zo dňa 04.02.2005,

- **zmluva o bežnom účte a poskytovaní produktov** a služieb konta VUBusiness Gold zo dňa 05.11.2004, číslo účtu v tvare IBAN: SK1002000000001912416556 uzatvorenú medzi majiteľom účtu Stavebné bytové družstvo Vranov nad Topľou, IČO: 00175935 a Všeobecnou úverovou bankou, a.s., obchodné miesto: Vranov nad Topľou, predmetom zmluvy je otvorenie a vedenie bežného účtu v zmysle zvoleného konta.

Z vyššie predložených dokladov vyplýva, že majiteľom obidvoch účtov, ktoré majú uvedené vlastníci bytov predmetného bytového domu v rozpise preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu ako účty, na ktoré majú realizovať úhrady, je správca, teda samotný účastník konania.

O uvedenej skutočnosti svedčia aj výpisy z účtov, kam prichádzali finančné prostriedky od vlastníkov BaNP v prešetrovanom bytovom dome, listom zo dňa 30.05.2024:

- **výpis z účtu číslo: SK1002000000001912416556**, vystavila VÚB, a.s., Por. číslo: Sep-2023, názov: ***STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO** zo dňa 30.09.2023, typ: VÚB Biznis účet Premium, strany 1, 6, 14, 17, 38, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 2,3,4,8 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu číslo: SK1002000000001912416556**, vystavila VÚB, a.s., Por. číslo: Okt-2023, názov: ***STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO** zo dňa 31.10.2023, typ: VÚB Biznis účet Premium, strany 1, 5, 16, 17, 40, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 2,3,4,8 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu číslo: SK1002000000001912416556**, vystavila VÚB, a.s., Por. číslo: Nov-2023, názov: ***STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO** zo dňa 30.11.2023, typ: VÚB Biznis účet Premium, strany 1, 6, 16, 19, 37, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 2,3,4,8 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu číslo: SK1002000000001912416556**, vystavila VÚB, a.s., Por. číslo: Dec-2023, názov: ***STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO** zo dňa 31.12.2023, typ: VÚB Biznis účet

Premium, strany 1, 13, 18, 23, 41, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 2,3,4,8 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu číslo: SK100200000001912416556**, vystavila VÚB, a.s., Por. číslo: Jan-2024, názov: *STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO zo dňa 31.01.2024, typ: VÚB Biznis účet Premium, strany 1, 12, 17, 18, 36, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 2,3,4,8 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu číslo: SK100200000001912416556**, vystavila VÚB, a.s., Por. číslo: Feb-2024, názov: *STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO zo dňa 29.02.2024, typ: VÚB Biznis účet Premium, strany 1, 7, 22, 28, 47, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 2,3,4,8 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu Business účet L č. 9/2023** za účtovné obdobie 01.09.2023 – 30.09.2023, vystavila: Slovenská sporiteľňa, a.s., názov účtu: Stavebné bytové družstvo, číslo účtu: SK610900000000107896564, dátum vyhotovenia výpisu: 30.09.2023, strany 1,52, 73, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 1,6 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu Business účet L č. 10/2023** za účtovné obdobie 01.10.2023 – 31.10.2023, vystavila: Slovenská sporiteľňa, a.s., názov účtu: Stavebné bytové družstvo, číslo účtu: SK610900000000107896564, dátum vyhotovenia výpisu: 31.10.2023, strany 1,70, 72, kde sú uvedené platby vlastníkov podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytov č. 1,6 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu Business účet L č. 11/2023** za účtovné obdobie 01.11.2023 – 30.11.2023, vystavila: Slovenská sporiteľňa, a.s., názov účtu: Stavebné bytové družstvo, číslo účtu: SK610900000000107896564, dátum vyhotovenia výpisu: 30.11.2023, strany 1, 75, kde je uvedená platba vlastníka podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu č. 6 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu Business účet L č. 12/2023** za účtovné obdobie 01.12.2023 – 31.12.2023, vystavila: Slovenská sporiteľňa, a.s., názov účtu: Stavebné bytové družstvo, číslo účtu: SK610900000000107896564, dátum vyhotovenia výpisu: 31.12.2023, strany 1, 74, kde je uvedená platba vlastníka podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu č. 6 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu Business účet L č. 01/2024** za účtovné obdobie 01.01.2024 – 31.01.2024, vystavila: Slovenská sporiteľňa, a.s., názov účtu: Stavebné bytové družstvo, číslo účtu: SK610900000000107896564, dátum vyhotovenia výpisu: 31.01.2024, strany 1, 72, kde je uvedená platba vlastníka podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu č. 6 v predmetnom bytovom dome,

- **výpis z účtu Business účet L č. 02/2024** za účtovné obdobie 01.02.2024 – 29.02.2024, vystavila: Slovenská sporiteľňa, a.s., názov účtu: Stavebné bytové družstvo, číslo účtu: SK610900000000107896564, dátum vyhotovenia výpisu: 29.02.2024, strany 1, 72, kde je uvedená platba vlastníka podľa rozpisu preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu č. 6 v predmetnom bytovom dome,

Z predložených dokladov – výpisov z účtov vyplýva, že na bankové účty uvedené v rozpise preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu, ktorých majiteľom je správca, vlastníci bytov č.1,2,3,4,6,8 v prešetrovanom bytovom dome zasielajú úhrady/preddavky za služby a plnenia za užívanie bytov. U bytov č. 5 a 7 v predmetnom bytovom dome bolo zistené, že vlastníci bytov platia preddavky za služby a plnenia za užívanie bytu priamo do pokladne správcu.

V zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby

a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Zároveň ustanovenie § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. uvádza, že úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.

Túto skutočnosť potvrdil aj samotný správca vo vyjadrení/liste zo dňa 30.05.2024 a zo dňa 04.06.2024 kde uviedol, že vlastníci a užívatelia bytov platia úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytov na účty správcu uvedené v rozpise preddavkov tj. na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. a účet vedený vo VÚB banke, a.s. . Prijaté plnenia sú v účtovníctve vedené na analytických účtoch domu. Bytový dom súp. č. 997 na Prešovskej ulici, na ulici Okulka 17/30 a na ulici Mlynská 1485/101 Vranov nad Topľou, nemá zriadený samostatný účet.

Účastník konania zároveň predložil **Zmluvu o bežnom účte SPORObusiness pre bytový dom** zo dňa 12.12.2012 uzatvorená medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu s. č. 997 podľa LV č. 2347 evidovaného Správou katastra vo Vranove nad Topľou v zastúpení správcom bytového domu. Súčasne vo vzťahu k uvedenej zmluve bolo predložené:

- **výpis z účtu: SPORObusiness pre bytový dom č. 2/2024**, názov účtu: Bytový dom s.č. 997 podľa LV č. 2347, číslo účtu: SK0609000000005036328844, účtovné obdobie: 01.02.2024 – 29.02.2024, dátum vyhotovenia výpisu: 29.02.2024, strana 1/1,
- **výpis z účtu: SPORObusiness pre bytový dom č. 1/2024**, názov účtu: Bytový dom s.č. 997 podľa LV č. 2347, číslo účtu: SK0609000000005036328844, účtovné obdobie: 01.01.2024 – 31.01.2024, dátum vyhotovenia výpisu: 31.01.2024, strana 1/1,
- **výpis z účtu: SPORObusiness pre bytový dom č. 6/2023**, názov účtu: Bytový dom s.č. 997 podľa LV č. 2347, číslo účtu: SK0609000000005036328844, účtovné obdobie: 01.12.2023 – 31.12.2023, dátum vyhotovenia výpisu: 31.12.2023, strana 1/1,
- **výpis z účtu: SPORObusiness pre bytový dom č. 5/2023**, názov účtu: Bytový dom s.č. 997 podľa LV č. 2347, číslo účtu: SK0609000000005036328844, účtovné obdobie: 01.11.2023 – 30.11.2023, dátum vyhotovenia výpisu: 30.11.2023, strana 1/1,
- **výpis z účtu: SPORObusiness pre bytový dom č. 3/2023**, názov účtu: Bytový dom s.č. 997 podľa LV č. 2347, číslo účtu: SK0609000000005036328844, účtovné obdobie: 01.09.2023 – 30.09.2023, dátum vyhotovenia výpisu: 30.09.2023, strana 1/1.

Z predloženej zmluvy bežnom účte vyplýva, že účet je zriadený pre prešetrovaný bytový dom, majiteľom účtu sú vlastníci bytov v predmetných bytových domoch, avšak z predložených výpisov z účtu vyplýva, že na uvedený účet nezasielajú vlastníci bytov prostriedky za plnenia a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, na uvedený účet zasiela mesačne účastník konania zo svojho účtu SK610900000000107896564 (vo výpise uvedené ako názov protiúčtu: Stavebné bytové družstvo) dotáciu vo výške 150,- € a následne z uvedeného účtu SPORObusiness bytového domu účastník konania uhradza splátku istiny úveru vo výške 108,94 € a splátku úroku z úveru v príslušnej výške. Príslušný účet nie je vedený pre vlastníkov bytov prešetrovaného bytového domu ani v rozpise preddavkov ani v zmluve o výkone správy.

V zmysle § 38 ods. 10 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov poskytovateľ platobných služieb, ktorý vedie platobný účet používateľa

platobných služieb, ktorým je správca alebo spoločenstvo vlastníkov podľa osobitného predpisu spravujúci bytový dom vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, pričom na tomto platobnom účte sú vedené finančné prostriedky súvisiace so správou bytového domu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, je povinný aj bez súhlasu správcu alebo spoločenstva vlastníkov podľa osobitného predpisu raz ročne bezplatne písomne poskytnúť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na základe jeho žiadosti, informáciu o aktuálnej výške zostatku použiteľných finančných prostriedkov a platobných operáciách uskutočnených na tomto platobnom účte za obdobie predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov súvisiacich s odpísaním sumy platobnej operácie z tohto platobného účtu. Poskytovateľ platobných služieb môže vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru poskytnúť takúto informáciu aj opakovane, pričom za každé ďalšie poskytnutie takej informácie môže poskytovateľ platobných služieb účtovať poplatok, ktorý musí byť primeraný a v súlade so skutočnými nákladmi poskytovateľa platobných služieb.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že poskytovateľ služieb (banka) môže túto svoju povinnosť plniť jedine v tom prípade, ak ide o účet, ktorý je vedený pre bytový dom a na ktorý vlastníci bytov zasielajú svoje úhrady za plnenia a úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, čo v prešetrovanom prípade nie je možné, nakoľko majiteľom účtu je účastník konania.

Z uvedeného teda možno spoľahlivo konštatovať, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné, na ulici Okulka 17/30 vo Vranove nad Topľou a na ulici Mlynská 1485/101 vo Vranove nad Topľou nezabezpečil zriadenie účtu v banke pre predmetné bytové domy na preddavky za služby a plnenia tak, aby jeho majiteľom boli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a týmto neumožnil vlastníkom bytov na účet domu v banke uhrádzať úhrady za plnenia spojené s bývaním, nakoľko samotní vlastníci BaNP uhradili preddavkové platby za služby spojené s bývaním výhradne na účet vo vlastníctve bytového družstva (č.ú. SK61090000000107896564, názov Stavebné bytové družstvo), čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a naplnil tak skutkovú podstatu v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Z obsahu inšpekčného záznamu súčasne vyplýva, že zo schôdze konanej dňa 19.10.2023 na základe pozvánok vystavených dňa 06.10.2023, ktoré boli v písomnej forme doručené všetkým vlastníkom BaNP bytového domu Prešovská 997, Vranov nad Topľou zo dňa 19.10.2023 vyhotovil správca zápisnicu.

Ako dôkaz o zverejnení zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 19.10.2023 účastník konania predložil Čestné prehlásenie pracovníka, ktorý sa na schôdzi zúčastnil o skutočnosti, že vyššie uvedená zápisnica zo schôdze vlastníkov – samostatného referenta p. D.V., ktorý osvedčil tú skutočnosť, že zápisnica bola zverejnená vyvesením na nástenke vo vestibule chodby bytového domu Prešovská 997, Vranov nad Topľou, ktoré však na konci obsahovala dátum 24.10.2023, z ktorého však nie je zrejmé, či ide o dátum zverejnenie výsledkov písomného hlasovania alebo dátum vyhotovenia zápisnice, pričom ani čestné prehlásenie predložené účastníkom konania o tejto skutočnosti nepojednáva. Každý právny úkon musí spĺňať všeobecné požiadavky na právny úkon v zmysle ust. § 34 a nasl. OZ, teda musí byť najmä určitý, zrozumiteľný a podpísaný. Zrozumiteľnosť právneho úkonu značí, že jeho adresát (adresáti) je objektívne schopný pochopiť použité výrazové prostriedky na vyjadrenie právneho úkonu. Neurčitý je právny úkon, u ktorého nemožno zistiť, čo je jeho predmetom a teda správca musí si zvoliť taký postup, ktorý naplní literu zrozumiteľnosti a určitosti právneho úkonu, teda *conditio sine qua non* (nevyhnutnou podmienkou) uvádzať v danom prípade taký dátum

v zápisnici, z ktorého byť musí zrejmé k akej právnej skutočnosti je viazaný, či predstavuje dátum zverejnenia zápisnice alebo je len dátumom jej vyhotovenia.

Z uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice zo schôdzy vlastníkov BaNP bytového domu Prešovská 997, Vranov nad Topľou konanej dňa 19.10.2023 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a naplnil tak skutkovú podstatu v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Z obsahu inšpekčného záznamu súčasne vyplýva, že zo schôdzy konanej dňa 04.09.2023 na základe pozvánok vystavených dňa 15.08.2023, ktoré boli v písomnej forme doručené všetkým vlastníkom BaNP bytového domu Prešovská 997, Vranov nad Topľou zo dňa 19.10.2023 vyhotovil správca zápisnicu.

V predloženej zápisnici je uvedený jediný bod programu nasledovne: „Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov otvoril zástupca SBD p. D. V., poverený predstavenstvom SBD. Na úvod konštatoval, že pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov bola písomne doručená minimálne 7 dní pred dňom konania schôdzy v súlade so zákonom. Na začiatku schôdzy zástupca vlastníkov skontroloval uznášaniaschopnosť schôdzy vlastníkov bytov. Prítomných 2 vlastníkov bytov, čo nie je potrebná dvojtretinová väčšina. Z dôvodu neprítomnosti 2/3 väčšiny na schôdzi vlastníkov bytov nebola schôdza zahájená“.

Zároveň účastník konania v liste zo dňa 30.05.2024 uviedol, že schôdza vlastníkov bytov, ktorá bola zvolaná na deň 04.09.2023, sa neuskutočnila z dôvodu, že nebola uznášaniaschopná. Z uvedeného dôvodu nebola ani zverejnená zápisnica z tejto schôdzy. Vzhľadom k tomu, že na schôdza bola otvorená, vlastníkom nebolo doručené žiadna informácia o tom, že by schôdza sa presúvala na iný termín alebo sa nekonalo, teda bola zrušená a preto správca aj keď schôdza nebola uznášaniaschopná, o čom zákon č. 182/1993 Z. z. už nepojednáva, mal účastník konania povinnosť o tejto schôdzi vyhotoviť zápisnicu s konštatovaním, že sa jej nezúčastnil dostatočný počet vlastníkov a tým bola predčasne ukončená a program nebol otvorený.

Skutočnosť, že schôdza vlastníkov bytov dňa 04.09.2023 sa konala, však potvrdzuje účastník konania v ďalšej komunikácii s vlastníkom bytu č. 3 (list zo dňa 14.12.2023 vystavený správcovi adresovaný vlastníčke bytu č. 3 v predmetnom bytovom dome), ktorú predložil spotrebiteľ – pisateľ podnetu ako súčasť podnetu. V spomínanom liste správca uvádza vlastníkovi bytu, že jedným z účelov schôdzy vlastníkov, ktorá sa konala dňa 04.09.2023, bolo riešenie záväzku vlastníkov bytov voči správcovi vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu, ktorý vznikol realizovaním prístavby balkónov na náklady Stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou.

Z uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice zo schôdzy vlastníkov BaNP bytového domu Prešovská 997, Vranov nad Topľou konanej dňa 04.09.2023 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a naplnil tak skutkovú podstatu v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 13.09.2024 súčasne vyplýva, že zo schôdze konanej dňa 05.02.2024 v bytovom dome Prešovská 997, Vranov nad Topľou, na ktorej prebehli 4 hlasovania a zároveň boli schválení overovatelia schôdze vyhotovil správca zápisnicu.

Zároveň účastník konania v liste zo dňa 04.06.2024 uviedol, že po otvorení schôdze, ktorá v dôsledku urážok a osobných útokov bola prerušená na neurčito. Správca súčasne potvrdil slova pisateľa podnetu, že zápisnica zo schôdze nebola doručená žiadnemu z vlastníkov a výsledok hlasovania sa neoznámil v lehote určenej zákonom v dome obvyklým v rozpore s čl. IV. bod 5 zmluvy o výkone správy.

Z uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice zo schôdze vlastníkov BaNP bytového domu Prešovská 997, Vranov nad Topľou konanej dňa 05.02.2024 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a naplnil tak skutkovú podstatu v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Zároveň z predložených podkladov pre rozhodnutie - rozpisov preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu platné pre roky 2023 a 2024 pre všetkých vlastníkov bytov v predmetných bytových domoch, na základe ktorých je zrejmä výška poplatku za správu, ktorý správca účtuje nasledovne:

- **rozpisy preddavkov za služby a plnenia** za užívanie bytu 1/2023 s dátumom platnosti od 01.06.2022 pre byt č. 3, s dátumom platnosti od 01.01.2020 pre byt č. 8, s dátumom platnosti od 01.01.2022 pre byt č. 7, s dátumom platnosti od 01.01.2018 pre byt č. 4, 6, kde je uvedený jednotný príspevok na správu vo výške 7,00 € bez DPH,

- **rozpisy preddavkov za služby a plnenia** za užívanie bytu 2/2023 s dátumom platnosti od 01.02.2023 pre všetkých vlastníkov bytov bytového domu, kde je uvedený jednotný príspevok na správu vo výške 7,00 € bez DPH,

- **rozpisy preddavkov za služby a plnenia** za užívanie bytu 6/2023 s dátumom platnosti od 01.06.2023 pre všetkých vlastníkov bytov bytového domu, kde je uvedený jednotný príspevok na správu vo výške 10,00 € bez DPH,

- **rozpisy preddavkov za služby a plnenia** za užívanie bytu 1/2024 s dátumom platnosti od 01.01.2024 pre všetkých vlastníkov bytov bytového domu, kde je uvedený príspevok na správu pre byty č. 6,7,8 vo výške 10,00 € bez DPH a pre byty č. 3,4 vo výške 7,00 € bez DPH.

Z vyššie predložených rozpisov preddavkov za služby a plnenia vyplýva, že účastník konania účtoval v termíne od 01.01.2023 do 31.05.2023 mesačnú platbu za správu vlastníkom bytov vo výške 7,00 € bez DPH, t. j. 8,40 € s DPH a v termíne od 01.06.2023 do 31.12.2023 vo výške 10,00 € bez DPH, t. j. 12,00 € s DPH. Následne účastník konania u vlastníkov bytov č. 3 a 4 v termíne od 01.01.2024 znížil platbu za správu na pôvodnú výšku 7,00 € bez DPH, t.j. 8,40 € s DPH.

Účastník konania v liste zo dňa 10.07.2024 uviedol, že vlastníci bytov v bytovom dome Prešovská 997, na ulici Okulka 17/30, na ulici Mlynská 1485/101 Vranov nad Topľou vrátane pisateľa boli, resp. už mimo pisateľa ešte stále sú členmi stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou. Pre členov družstva sú záväzné rozhodnutia najvyššieho orgánu družstva – zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov družstva ako najvyšší orgán družstva na rokovaní dňa 24.05.2023 schválilo uznesenie o navýšení príspevku pre družstvo za správu v sume 3,- € mesačne. Ide o navýšenie príspevku členov družstva pre družstvo. Po vystúpení pisateľa podnetu z družstva bol preto od 01/2024 znížený príspevok na správu a bol mu

doručený nový rozpis preddavku, v ktorom bola výška príspevku znížená na pôvodnú sumu 7,- €.

Keďže ide o vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome, ich práva a povinnosti upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. a tak isto zmluva o výkone správy.

Preštudovaním vyššie predložených zmlúv o výkone správy orgán dohľadu zistil, že k zmene výšky/navýšeniu mesačného príspevku za výkon správy došlo v termíne od 13.11.2023, a to odsúhlasením novej zmluvy o výkone správy na schôdzi vlastníkov dňa 19.10.2023 na výšku 10 € bez DPH, čo je uvedené v čl. IV Práva a povinnosti vlastníkov ods. 2. Zároveň je v tom istom odseku zmluvy o výkone správy uvedené, že dohodnutá suma za výkon správy sa každoročne zvýši o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. V čl. IV Práva a povinnosti vlastníkov ods. 2 zmluvy o výkone správy zo dňa 18.05.2004, ktorá bola platná do termínu 13.11.2023, kde bola uvedená ešte pôvodná výška mesačného príspevku za výkon správy vo výške 145,- SK bez DPH, čo predstavuje 4,81 € bez DPH, avšak bez akejkoľvek ďalších dohodnutých zásad určenia výšky platieb za správu.

Spôsob výkonu správy ako aj všetky práva a povinnosti s tým spojené upravuje platná zmluva o výkone správy ako aj zákon č. 182/1993 Z. z. ktorý v §14b ods. 1 písm. f) ustanovuje, že vlastníci BaNP v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o výške platby za správu.

Z uvedeného dôvodu bol účastník konania požiadaný zo strany orgánu dohľadu o predloženie súhlasu vlastníkov bytov v prešetrovanom bytovom dome so zmenou výšky platby za správu na sumu 10,- € bez DPH/byt, nakoľko došlo k navýšeniu výšku platby za správu v termíne s platnosťou už od 01.06.2023, teda v termíne ešte pred schválením zmluvy o výkone správy zo dňa 13.11.2023. Účastník konania v liste zo dňa 30.05.2024 a 10.07.2024 nepredložil žiadny doklad preukazujúci súhlas/rozhodnutie vlastníkov bytov ohľadom navýšenia mesačnej platby za správu z hodnoty 7,00 €/byt bez DPH na 10,00 €/byt bez DPH.

Z vyššie uvedených skutočností teda je zrejmé, že účastník konania v postavení správcu bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné, na ulici Okulka 17/30 vo Vranove nad Topľou a na ulici Mlynská 1485/101 vo Vranove nad Topľou bez ingerencie a súhlasu vlastníkov BaNP v predmetných bytových domov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. navýšil v termíne od 01.01.2023 do 31.05.2023 mesačný príspevok za výkon správy z pôvodnej účtovanej hodnoty 8,40 €/byt s DPH (7,00 € bez DPH) a od 01.06.2023 do 13.11.2023 mesačný príspevok za výkon správy z pôvodnej účtovanej hodnoty 8,40 €/byt s DPH na hodnotu 12,00 €/byt s DPH (10,00 € bez DPH), čoho dôkazom sú predložené rozpisy preddavkov za služby a plnenie za užívanie bytu: napr. a), 1/2023 v bytovom dome na adrese Prešovská č. 997 pre byt č. 4, b) 1/2023 v bytovom dome na adrese Okulka 17/30 pre byt č. 10, c) 6/2023 s dátumom platnosti od 01.06.2023 pre všetkých vlastníkov bytového domu na ulici Prešovská 997, d) 6/2023 s dátumom platnosti od 01.06.2023 v bytovom dome na adrese Okulka 17/30 pre byt č. 10, e) 1/2024 v bytovom dome na adrese Prešovská č. 997 pre byt č. 4, f) 1, 4/2024 na v bytovom dome na adrese Okulka 17/30 pre byt č. 10, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z.

Súčasne bolo vykonanou kontrolou zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné, ktorý poskytuje odplatnú službu – správu bytového domu neoznámil vlastníkom BaNP celkovú cenu služby, t.j. neinformoval spotrebiteľov – vlastníkov BaNP o celkovej cene poskytnutíe služby – správy bytového domu vrátane DPH, ktorá bola do termínu 31.05.2023 vo výške 8,40 €/byt/mesiac vrátane DPH a po termíne 01.06.2023 vo výške 12,00 €/byt/mesiac vrátane DPH, pričom v zmluve o výkone správy zo dňa 18.05.2004 ako zakladajúcom právnom dokumente vzájomného vzťahu bola dohodnutá odmena za výkon správy vo výške 145, - SK bez DPH (t.j. 4,81 € bez DPH) a v zmluve o výkone správy zo dňa 13.11.2023 bola dohodnutá odmena za výkon správy vo výške 10,00 € bez DPH, nakoľko z predložených rozpisov preddavkov za služby a plnenia za užívanie bytu 1/2024, 6/2023, 2/2023 a 1/2023 vyplýva, že účastník konania uvádza v rozpise preddavkov 1/2023 a 2/2023 základ príspevku na správu vo výške 7,00 € a osobitne je pri danej položke uvedená sadzba 20%; v rozpise preddavkov 6/2023 a 1/2024 základ príspevku na správu vo výške 10,00 € a osobitne je pri danej položke uvedená sadzba 20% a žiadna iná informácia ohľadom výšky príspevku za správu sa v rozpise preddavkov za služby alebo v zmluve o výkone správy neuvádza, čím účastník konania naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu v zmysle § 14 zákona č. 250/2007 Z. z.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z., to znamená 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.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 5 Správneho poriadku na konanie sú vecne príslušné správne orgány, ktoré určuje osobitný zákon; ak osobitný zákon neustanovuje, ktorý orgán je vecne príslušný, rozhoduje obec.

Podľa § 7 ods. 1 Správneho poriadku v konaní, v ktorom ide o činnosť účastníka, spravuje sa miestna príslušnosť miestom tejto činnosti; ak sa konanie týka nehmuteľnosti, miestom, kde je nehmuteľnosť.

Podľa § 20 ods. 1) zákona č. 250/2007 Z. z. dozor nad dodržiavaním povinností ustanovených týmto zákonom vykonávajú orgány dozoru. Ak nemožno pôsobnosť orgánu dozoru určiť, je na výkon dozoru a kontroly príslušná Slovenská obchodná inšpekcia.

Podľa § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“) kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. orgánom kontroly vnútorného trhu je Slovenská obchodná inšpekcia; vo svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá.

Podľa § 3 ods. 2 písm. g) zákona č. 128/2002 Z. z. SOI sa člení na Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave (ďalej len "ústredný inšpektorát") a jemu podriadené inšpektoráty Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len "inšpektorát"), a to: Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 128/2002 Z. z. inšpektorát je v správnom konaní orgánom prvého stupňa.

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.

Podľa § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.

Podľa § 18 ods. 1, 2 Správneho poriadku konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu. Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 25a Správneho poriadku, na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Podľa § 17 ods. 1 zákona o e-Governmente, orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicke podľa tohto zákona.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o e-Governmente, uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronicke úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.

Z uvedeného dôvodu bolo voči účastníkovi konania na podnet správneho orgánu začaté dňa 26.09.2024 správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., oznámené mu listom č. P/0093/07/24 zo dňa 24.09.2024, doručeným do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

Správny orgán dňa 29.10.2024 upovedomil účastníka konania o predĺžení lehoty na vydanie rozhodnutia v zmysle ust. § 49 ods. 2 od začatia správneho konania na 60 dní a to z dôvodu nevyhnutne potrebného dlhšieho času na spracovanie odborne náročného podkladu pre vydanie rozhodnutia v celom rozsahu a následné vykonanie nadväzných procesných úkonov správneho konania, pričom uvedené upovedomenie o predĺžení lehoty bolo doručené do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

V zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku dal správny orgán účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, pričom účastník konania toto svoje procesné právo využil a vyjadril sa k oznámeniu

o začatí správneho konania dňa 30.09.2024, pričom toto vyjadrenie bolo doručené prostredníctvom poštového podniku správnemu orgánu dňa 03.10.2024, v ktorom účastník konania uvádza totožné skutočnosti ako v podaní zo dňa 19.08.2024.

Dňa 19.08.2024 (v predprocesnom štádiu) bolo správnemu orgánu (orgánu dohľadu) doručené vyjadrenie účastníka konania (kontrolovanej osoby) k inšpekčnému záznamu zo dňa 07.08.2024 v ktorom účastník konania uvádza, že „*si je plne vedomý zisteného stavu pri šetrení spotrebiteľského podnetu č. 102/24. Nedostatky a porušenia zákona uvádzané v inšpekčnom zázname sú chybami bývalého vedenia, na ktorých účastník konania intenzívne pracuje. V prvej etape boli zvolané a vykonané schôdze vlastníkov bytov v bytových domoch, v ktorých je správcom účastník konania, pričom v súčasnosti sú pripravované písomné hlasovania vlastníkov bytov podľa jednotlivých bytových domov k výberu peňažného ústavu, v ktorom bude zriadený účet pre konkrétny bytový dom. Zároveň sú účtovne pripravované podklady pre prevod finančných prostriedkov z účtov správcu na jednotlivé účty bytových domov. V prípade uloženia sankcie za zistené porušenia účastník konania si dovoľuje požiadať o zhovievavosť a výšku prípadnej sankcie určiť na spodnej hranici sadzby, nakoľko vedenia družstva má záujem na výkone správy bytov v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. a v záujme samotných vlastníkov bytov.*“

Dňa 23.09.2024 (v predprocesnom štádiu) bolo správnemu orgánu doručené prostredníctvom poštového podniku vyjadrenie k inšpekčnému záznamu zo dňa 13.09.2024, „*v ktorom účastník konania uvádza k jednotlivým podnetom spotrebiteľov v poradí PO č. 186/24 k zverejneniu zápisnice z chôdze zo dňa 05.02.2024, ku ktorej uvádza, že na schôdzi vlastníkov bytov v bytovom dome súp. Č. 997 na Prešovskej ulici vo Vranove nad Topľou dňa 05.02.2024 hlasovali o voľbe predsedajúceho, schválení programu schôdze, voľbe zapisovateľa, voľbe overovateľov zápisnice, pričom ani jedno o štyroch hlasovaní sa netýkalo rozhodovania vo veciach týkajúcich sa správy. Do doby prerušenia, resp. ukončenia schôdze pre slovné útoky a urážky adresovanému predsedajúcemu vlastníci ani v jednom prípade nehlasovali o prijatí nejakého rozhodnutia vo veciach týkajúcej sa správy a preto nebolo potrebné zverejňovať ani výsledky hlasovania, nakoľko o žiadnej veci týkajúcej sa správy nebolo hlasované a žiadne z vykonaných hlasovaní nemalo dopad na záväznosť rozhodnutia týkajúceho sa správy pre všetkých vlastníkov v zmysle § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.*

K výške preddavkov do FPÚaO uvedenú v rozpise preddavkov za služby a plnenia 01/2024 s platnosťou pod 01.01.2024 vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou odsúhlasili hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 24.07.2024 s účinnosťou od 01.01.2024. Položka Tvorba Fondu Opráv1-BLOK bola navýšená na sumu 0,60 € u všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome na základe rozhodnutia vlastníkov hlasovaním na schôdzi.

K spotrebiteľskému podnetu č. PO 290/24 k navýšeniu správy mesačne v sume 3 € účastník konania uvádza, že vlastníci bytov v bytových domoch spravovaných účastníkom konania nadobudli vlastníctvo ako členovia stavebného bytového družstva prevodom vlastníctva družstevného bytu, následne prevodom vlastníctva bytu s prevodom členských práv z prvotného vlastníka na vlastníka ďalšieho, pričom vlastníci bytov spravovaných družstvom sú aj členmi družstva ako obchodnej spoločnosti podľa § 221 a nasl. Obchodného zákonníka. Najvyšším orgánom družstva je zhromaždenie delegátov, pričom vlastníci bytov sa ako členovia družstva zúčastňujú na rokovaní najvyššieho orgánu družstva prostredníctvom zvolených delegátov, pričom rozhodnutia delegátov sú záväzné pre všetkých členov družstva, pričom záväznosť rozhodnutia zhromaždenia delegátov sa týka aj príspevku člena vlastníka pre družstvo

uvedeného ako príspevok na správu. V danom prípade sú tak vzťahy medzi správcom – družstvom a členmi – vlastníkami upravené duálne a preto na tieto právne vzťahy sa nevzťahujú len ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. ale ja právne vzťahy podľa ustanovení Obchodného zákonníka a stanov družstva. Uznesenie o navýšení príspevku pre družstvo za správu v sume 3 € mesačne bolo prijaté a schválené zhromaždením delegátov družstva ako najvyššieho orgánu družstva na rokovaní dňa 24.05.2023.

Čo sa týka výšky poplatku za správu účastníka konania nesúhlasí s tvrdením, že vlastníci bytov boli zavádzaní, pretože na samotnej schôdzi bolo vlastníkom vysvetlené, že k uvedenej sume 10 € bude účtovaná aj DPH. Text 10 € bez DPH v žiadnom prípade neznamená, že k tejto sume DPH účtovaná nebude, nakoľko z rozpisov preddavkov za služby spojené s bývaním boli uvedené aj položky aj výška DPH k jednotlivým položkám a vlastníci teda boli informovaní o tejto skutočnosti. V zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty je správca povinný účtovať daň.

Nedostatky a porušenia zákona uvádzané v inšpekčnom zázname sú chybami bývalého vedenia, na ktorých účastník konania intenzívne pracuje. V prípade uloženia sankcie za zistené porušenia účastník konania si dovoľuje požiadať o zhovievavosť a výšku prípadnej sankcie určiť na spodnej hranici sadzby, nakoľko vedenia družstva má záujem na výkone správy bytov v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. a v záujme samotných vlastníkov bytov.“

Správny orgán doplnil konanie o tieto vyjadrenia účastníka konania k inšpekčným záznamom z vykonaných kontrol, preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody uvedené v oznámení o začatí správneho konania.

Účastník konania v uvedených vyjadreniach iba popísal dôvody a okolnosti, za ktorých došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, pričom tieto nemajú na uvedený protiprávny stav žiaden relevantný vplyv. Vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody (pochybenie došlo za starého vedenia) ako liberačné prihliadnuť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodiť tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi a preto na uvedené skutočnosti rovnako tak správny orgán neprihliadol a považuje ich za nedôvodné. Správny orgán však môže nápravu a zmiernenie dôsledkov protiprávneho konania vyhodnotiť iba v rámci diskrečnej právomoci pri určovaní výšky sankcie, nie však ako dôvod pre upustenie od potrestania.

K zverejneniu zápisnice zo schôdze konanej dňa 05.02.2024 správny orgán uvádza, že aj samotný účastník konania potvrdil, že vlastníci bytov na predmetnej schôdzi hlasovali o schválení programu schôdze, voľbe zapisovateľa zápisnice, voľby overovateľov zápisnice, pričom v tomto prípade nie je podstatné, či na uvedenej schôdzi bolo prijaté nejaké uznesenie týkajúce sa správy bytového domu, pretože častokrát sa stáva, že schôdza plní informatívnu úlohu v zmysle povinnosti správcu zvolať schôdzu minimálne raz ročne v zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., pričom cit. zákon neustanovuje povinnosť spísať zápisnicu a tú zverejniť zo schôdze v zmysle § 14a ods. 1 len v prípade prijímania rozhodnutí vlastníckymi bytov ale na tú právnu skutočnosť – zvolanie schôdze správcom alebo vlastníckymi bytov. Zápisnica zo schôdze (zhromaždenia) či z písomného hlasovania musí byť vyhotovená v písomnej forme, pričom by mala predovšetkým osvedčovať priebeh schôdze (zhromaždenia), počet zúčastnených vlastníkov, ako aj výsledky hlasovania vlastníkov. Skutočnosť, že ide o obligatórny dokument, ktorý je nutné vyhotoviť po každej schôdzi či písomnom hlasovaní vyplýva aj z dôvodovej správy k novele BytZ č. 283/2018 Z. z., v ktorej sa uvádza, že: „O

každej schôdzi vlastníkov, ako aj o písomnom hlasovaní musí byť spísaná zápisnica. Navrhuje sa do zákona doplniť obsah zápisnice a jej náležitosti, ktoré sú vymedzené demonštratívne.“

Význam zápisnice rastie s dôležitosťou prijatých rozhodnutí. Zápisnica je súkromnoprávny dokument, ktorý popisuje a osvedčuje priebeh určitých právne významných skutočností. Samozrejme, tieto skutočnosti sú opísané z pohľadu osoby, ktorá zápisnicu vyhotovila a osôb, ktoré jej obsah overujú a potvrdzujú svojimi podpismi (pozri rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 2 Co 194/2013 z 28. 5. 2014).

Vyhotovenie zápisnice je obligatórne, nakoľko z každej schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. V prípade schôdze vlastníkov sa hneď na úvod volí zapisovateľ a overovatelia zápisnice, ktorí by mali byť zvolení aspoň dvaja. V prípade, ak by sa na schôdzi vlastníkov nezvolil žiaden zapisovateľ alebo overovatelia zápisnice, zostáva za spísanie zápisnice zodpovedný subjekt, ktorý schôzdu vlastníkov zvolal alebo písomné hlasovanie vyhlásil. Spravidla to bude správca alebo ktorýkoľvek člen rady spoločenstva v prípade, ak schôzdu vlastníkov zvolala alebo písomné hlasovanie vyhlásila štvrtina vlastníkov.

Osobou povinnou na zverejnenie zápisnice je osoba, ktorá schôzdu vlastníkov zvolala alebo vyhlásila písomné hlasovanie. V zásade to môžu byť len osoby uvedené v ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. teda správca a rada spoločenstva alebo predseda spoločenstva či zástupca štvrtiny vlastníkov, v prípade, ak rada alebo správca nevyhovie žiadosti štvrtiny vlastníkov o zvolanie schôdze alebo vyhlásenie písomného hlasovania. V prípade, ak je písomné hlasovanie vyhlásenie priamo rozhodnutím schôdze vlastníkov, vtedy je povinný zverejniť zápisnicu takisto poverený zástupca týchto vlastníkov v súčinnosti s overovateľmi zápisnice a preto bolo povinnosťou účastníka konania aj z predčasne ukončenej schôdze spísať zápisnicu a následne ju aj zverejniť s tým, že schôzda bola predčasne ukončená z dôvodov na strane nevhodného správania vlastníkov bytov, pričom podstatnou pre spísanie zápisnice je tá právna skutočnosť, že schôzda bola zvolaná v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a sa aj reálne uskutočnila.

K navýšeniu poplatku za správu vo výške 3 € na základe rozhodnutia delegátov družstva správny orgán uvádza, že zo žiadneho ustanovenia zmluvy o výkone správy nevyplýva oprávnenie účastníka konania navyšovať výšku poplatku za správu na základe rozhodnutia delegátov ako najvyššieho orgán družstva. Takéto účtovanie nebolo schválené ani vlastníckmi bytov a nebytových priestorov. Na správe bytového domu sa samotní vlastníci bytov podieľajú predovšetkým na schôdzi alebo písomných hlasovaní v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pričom cit. zákon striktné (rigorózne) ustanovuje výlučne tieto dva spôsoby prijímania rozhodnutí vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, týkajúce sa ich spoluvlastníctva vo vzťahu k bytovému domu. Iné formy vyjadrenie vôle vlastníkov narážajú na kogentnú právnu úpravu, ktorej modifikácia v tomto prípade nie je právne možná. Rovnako takého oprávnenie nevyplýva ani zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. V čl. IV. Práva a povinnosti vlastníkov ods. 2 je uvedené, že „*dohodnutá suma za výkon správy sa každoročne zvýši o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za prechádzajúci kalendárny rok*“. V zmysle ustanovenia § 14 ods. 1, § 14b zákona č. 182/1993 Z. z. osobami oprávnenými rozhodovať sú výlučne vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Z článku IV. zmluvy o výkone správy nevyplýva, že by rozsah oprávnenia rozhodovať o navýšení platby za správu, bol naviazaný aj na rozhodnutia valného zhromaždenia delegátov SBD. Družstvo ako právnická osoba súkromného práva má vždy postavenie podnikateľa. V zmysle príslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“), stanovy stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou sú základným korporačným dokumentom, v ktorom sú upravené ciele

družstva, ako aj špecifické črty vnútornej organizácie družstva. Stanovy družstva sú jeho základným vnútrodružstevným predpisom. V tejto súvislosti je potrebné rozlišovať na jednej strane postavenie účastníka konania ako správcu bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a na strane druhej postavenie družstva ako obchodnej spoločnosti podľa Obchodného zákonníka. Teda aj napriek tomu, že účastník konania je zároveň obchodnou spoločnosťou – družstvom vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov vystupuje v postavení správcu bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a je jeho povinnosťou vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov riadiť sa ustanoveniami upravujúcimi právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, a teda predmetným zákonom. K zhromaždeniu delegátov správny orgán uvádza, že zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Zhromaždenie delegátov plní v plnom rozsahu funkcie členskej schôdze a sú zároveň zástupcovia vlastníkov na bytových domoch. Zhromaždenie delegátov je teda primárne zhromaždením členov družstva ako obchodnej spoločnosti, a nie schôdzou alebo zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Do pôsobnosti Zhromaždenia delegátov patrí najmä rozhodovanie týkajúce sa družstva a jeho činnosti, ktorých rozhodnutia pôsobia inter partes a nemôžu mať účinky erga omnes v súvislosti so správou bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. Správny orgán má za to, že účastník konania nepreukázal, že rozhodnutím zhromaždenia delegátov bol oprávnený zaväzovať ich v pozícií vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Čo sa týka odsúhlasenia výšky preddavkov do FPÚaO dodatočne schválené hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 24.07.2024 s účinnosťou od 01.01.2024 správny orgán uvádza, že zákonodarca nestanovil podmienku odbornej spôsobilosti, ktorá sa nadobúda okrem iného aj osobitnou odbornou prípravou v oblasti relevantných právnych predpisov, primárne za účelom kvalifikovaného spravovania vlastných právnych záležitostí správcu, ale najmä preto, aby správca pri poskytovaní svojich služieb s odbornou starostlivosťou bol vlastníkom nápomocný a prípadne aj korigoval ich rozhodnutia, pokiaľ by tieto odporovali právnym predpisom regulujúcim oblasť správy bytového domu. V kolektívnom rozhodovaní vlastníkov je totiž významne prítomný laický prvok v prvom rade zohľadňujúci pri nakladaní s vlastným majetkom kritériá účelnosti, efektívnosti či úspornosti prijatých riešení. Úlohou správcu ako odborne spôsobilej osoby poskytujúcej služby s odbornou starostlivosťou preto má byť - pokiaľ je to podľa konkrétnych okolností možné - usmerňovať alebo korigovať riešenia prijímané vlastníkami v prípadoch, pokiaľ tieto nie sú v súlade so zákonom a jeho účelom a to aspoň na úrovni upozornenia na možný rozpor so zákonom.

V tomto vzťahu vlastníci bytov vystupujú ako spotrebiteľ, ktorý je za slabšiu stranu stabilne považovaný tak právnou doktrínou, ako aj judikatúrou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Asan/5/2017, rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 28.03.2019, sp. zn. 8S/97/2018). Správny orgán prvého stupňa navyše postavenie vlastníkov bytov ako slabšej zmluvnej strany odôvodňuje aj poukázaním na špecifickú odbornú spôsobilosť správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany.

Správny orgán tiež dodáva, že zákon č. 182/1993 Z. z. vo vzťahu k zabezpečovaniu povinností správcu vyplývajúcich z tohto právneho predpisu počíta predovšetkým s aktivitou správcu ako odborne kvalifikovaného subjektu zabezpečujúceho činnosti, ktoré so správou bytov a nebytových priestorov súvisia.

Konvalidácia vyššie uvedenej zákonnej povinnosti v zmysle ust. § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. ex post nie je z objektívnych príčin (dokonaného protiprávneho konania a

uplynutia času) právne možná. Konvalidácia je premena pôvodne neplatného právne úkonu na platný odpadnutím dôvodu neplatnosti. Je však možné konvalidovať len právny úkon, ktorý bol uznaný za neplatný pre nedostatok formy (neexistencie rozhodnutia vlastníkov bytov v tejto otázke) a preto nie je možné ju odstrániť ani dodatočným schválením právneho úkonu ratihabíciou, ani konvalidovať dodatočným rozhodnutím s právnymi účinkami ex post (teda retrospektívne k účinnosti dátumu 01.01.2024).

V uvedenom prípade už ide iba o zmiernenie dôsledkov protiprávneho konania zo strany účastníka konania, čo správny orgán vnímal pozitívne a v rámci správnej úvahy pri určení výšky pokuty bude možné na tento aspekt prihliadnuť ako na okolnosť poľahčujúcu, no nie však na okolnosť zbavujúcu zodpovednosti pre naplnenie uvedenej skutkovej podstaty správneho deliktu na vyvinenie sa a upustenie od potrestania a preto na uvedenú skutočnosť rovnako tak správny orgán neprihliadol a považoval ju za nedôvodnú.

Čo sa týka uvádzania konečnej ceny za službu poskytovanú správcom – výkon správy konkrétnym spotrebiteľom vrátane DPH, ktorá určuje až výslednú sumu za výkon správy ako odplatnej služby správny orgán uvádza, že v zmysle § 8a ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. zmluva o výkone správy obsahuje zásady určenia výšky platieb za správu, pričom táto náležitosť zmluvy je z pohľadu oboch zmluvných strán zmluvy o výkone správy významná. V tejto súvislosti poukazuje správny orgán na povinnosť správcu ako dodávateľa služby podľa ust. § 10a ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., podľa ktorého ak tieto informácie nie sú zjavné, predávajúci je povinný pred uzavretím zmluvy vzhľadom na povahu výrobku alebo služby, spotrebiteľovi jasným a zrozumiteľným spôsobom oznámiť v primeranom rozsahu nielen charakter služby, ale okrem iného aj predajnú cenu výrobku alebo služby. Ak vzhľadom na povahu výrobku alebo služby nemožno cenu primerane určiť vopred, je predávajúci povinný uviesť spotrebiteľovi spôsob, akým sa vypočíta, ako aj náklady na dopravu, dodanie, poštovné a iné náklady a poplatky, alebo ak tieto náklady a poplatky nemožno určiť vopred, skutočnosť, že do celkovej ceny môžu byť zarátané takéto náklady a poplatky.

Odmena správcu z ekonomického hľadiska predstavuje odplatu na ktorú je ako podnikateľ oprávnený z titulu zmluvy o výkone správy za svoju činnosť. Dohoda o jej výške je, samozrejme, vždy závislá od zmluvnej voľnosti oboch strán. Najmä pri dojednávaní podmienok zmluvy je potrebné túto odmenu stanoviť primerane vzhľadom na možnosti, schopnosti a najmä počet vlastníkov v dome a na druhej strane v závislosti od skúseností, odbornej kvalifikácie či materiálneho i personálneho vybavenia správcu.

Je zrejmé, že veľké správcovské spoločnosti, ktoré majú niekoľko desiatok pracovníkov, ktorí sa podieľajú na správe niekoľkých desiatok až stoviek bytových domov, majú vyššie náklady ako správca-živnostník, ktorý vykonáva správu domov sám. To však nevyhnutne nemusí vždy znamenať, že odmena u takejto spoločnosti musí byť vyššia ako odmena správcu, ktorý je živnostníkom. Správca by však mal už pred uzavretím zmluvy o výkone správy vedieť, aké služby bude vlastníkom poskytovať, a preto by mal jednoznačne deklarovať, že ním stanovená výška odmeny bude sumou konečnou, pričom by zároveň mal uviesť, či je platiteľom DPH. Spotrebiteľ má byť totiž informovaný o konečnej cene poskytovanej služby vrátane dane z pridanej hodnoty a ďalších daní vo vzájomnej korelácii v zmysle ust. § 2 písm. za) zákona č. 250/2007 Z. z.

Okrem toho aj z ust. § 3 ods. 3 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách platí, že súčasťou ceny tovaru vymedzeného dohodnutými podmienkami môžu byť úplne alebo sčasti náklady na obstaranie, spracovanie, obeh tovaru a zisk. Ak nie je dohodnuté alebo osobitným predpisom ustanovené inak, súčasťou ceny je aj daň z pridanej hodnoty, príslušná spotrebná daň a pri dovážanom tovare aj clo a iné platby vyberané v rámci uplatňovania nesadzobných opatrení ustanovených osobitnými predpismi.

Na uvedené nemá vplyv ani „údajne ústne informovanie vlastníkov o účtovaní DPH za výkon správy, nakoľko podľa rozhodnutia NS SR, sp. zn. 8 Sžf 83/2008 z 9. 10. 2008 uvádzanie prvotnej ceny ako ceny bez DPH pre konečného spotrebiteľa, a to aj napriek tomu, že spotrebiteľ bol o takomto spôsobe uvádzania ceny informovaný, je nejednoznačné a zavádzajúce. Je to preto, že k spotrebiteľovi sa ako prvá informácia o cene nedostáva konečná cena, na základe ktorej sa začína rozhodovať, či ku kúpe pristúpi alebo nie, ale len cena bez DPH. Takýto postup a konanie predávajúceho k spotrebiteľovi podľa NS SR nebol v súlade so zákonom č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa (*poznámka*: tento zákon bol zrušený novým zákonom č. 250/2007 Z. z.), nakoľko cena bez DPH neposkytuje spotrebiteľovi dostatočnú informáciu o konečnej cene, naopak vzbudzuje dojem, že cena je nižšia ako je v skutočnosti. Tento stav dostatočne nezmení ani dodatková informácia, že uvedená cena je bez DPH. Naopak môže spôsobiť, že spotrebiteľ si pod dojmom nižšej ceny ponúkanú službu objedná a cíti sa oklamáný predajcom, dodávateľom služby, ak mu účtuje cenu aj s DPH. Spotrebiteľ teda môže negatívne vnímať skutočnosť, že prvotná cena je uvedená bez DPH a preto nepostačuje, ak správca informuje o tejto položke až v mesačných zálohových predpisoch, ktoré sa zasielajú až ex post po podpísaní zmluvy o výkone správy a už po poskytovaní odplatnej služby – výkonu správy, pričom samotní vlastníci majú právo na znalosť takejto cenovej informácie ešte pred poskytnutím služby, aby mohli kvalifikovane mať všetky potrebné údaje o vstupe do zmluvného vzťahu s poskytovateľom služby – správcom.

K tvrdeniu účastníka konania o informovaní vlastníkov na samotnej schôdzi o tom, že cena nie je konečná a že sa dvíha o DPH správny orgán uvádza, že v správnom konaní sa uplatňuje tzv. vyšetrovacía zásada. Účastník konania má teda jednak možnosť tvrdenia, ktorú však musí následne dôkazne preukázať a vyvrátiť tak skutkový stav zistený správnym orgánom. Následky spojené s nespĺnením tejto povinnosti v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie ten účastník konania, ktorý tieto povinnosti nespĺnil. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že v konaní neboli preukázané jeho tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť správnomu orgánu rozhodnúť o veci samej aj v takých prípadoch, kedy neboli preukázané určité skutočnosti významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci (či už z dôvodu nečinnosti účastníka, ktorý nespĺnil povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení stanovenú).

Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma (v tomto prípade zákon č. 250/2007 Z. z., resp. zákona č. 182/1993 Z. z.) zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na vyslovenie tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, účastník konania uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu, čo teda účastník konania v tomto prípade nenaplnil a všetky uvedené skutočnosti uvádzané účastníkom konania boli správnym orgánom vyhodnotené vo vzťahu k skutkovým zisteniam v kontexte právnych okolností za irelevantné.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zřejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený

v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z.

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci zodpovedá za ich dodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25. 01. 2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb alebo fyzických osôb - podnikateľov sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nespĺnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

K porušeniu povinnosti zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúcou skutočnosťou to, že bol porušený zákon, pričom pri zistení porušenia zákona je správny orgán povinný (obligatórne) pristúpiť k uloženiu postihu v zákonom stanovenom rozsahu.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon č. 250/2007 Z. z., z čoho vyplýva, že správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod..

Účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej podnikateľskej činnosti.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností predávajúceho bolo objektívne preukázané. Správny orgán sa riadil zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 Správneho poriadku. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona č. 250/2007 Z. z.

Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán na základe vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že skutkový stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi

bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. je správne orgánu uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie a vzhľadom na nedodržanie povinnosti predávajúceho informovať spotrebiteľov (vlastníkov BaNP) o celkovej cene poskytovanej odplatnej služby – správy bytového domu.

Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona č. 250/2007 Z. z..

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil spôsob protiprávneho konania, ktorý spočíval v nedodržaní zákonnej povinnosti správcu bytového domu na ulici Prešovská 997 vo Vranove nad Topľou – Čemerné ako aj na adrese Okulka 17/30 a na adrese Mlynská 1485/101 vo Vranove nad Topľou zabezpečiť zriadenie účtu v banke pre predmetné bytové domy na preddavky za služby a plnenia tak, aby jeho majiteľom bolo vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a týmto neumožnil vlastníkom bytov na účet domu v banke uhrádzať úhrady za plnenia spojené s bývaním. Charakter a účel účtu vlastníkov bytov v dome je daný tým, že ide o osobitný účet oddelený od účtov správcu v banke a je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétneho bytového domu, pričom uvedené zdôraznil zákon č. 70/2010 Z. z., ktorým sa doplnilo ustanovenie § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom toto ustanovenie zdôrazňuje, že jedine vlastníci bytov a nebytových priestorov sú „majiteľmi účtu domu“, ktorý zriaďuje správca v mene vlastníkov bytov. Zriadenie samostatného účtu domu zaručuje transparentnosť pri nakladaní správcu s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a účinnú ochranu majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome napríklad v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok správcu alebo v prípade výkonu rozhodnutia proti majetku správcu. Z dikcie § 8 ods. 3 a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého „úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke“ jednoznačne a nepochybne vyplýva povinnosť správcu zriadiť v banke účet osobitne pre každý spravovaný dom, ktorého majiteľom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a ktorý je určený na prijímanie platieb. Zákon č. 182/1993 Z. z. teda jasne určuje smerovanie úhrad za plnenia a prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na účet domu v banke.

To znamená, že správca musí osobitne evidovať prostriedky získané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože ide o cudzí majetok.

Majiteľom účtu sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca má k tomuto účtu len dispozičné právo, ako aj práva a povinnosti vkladateľa podľa zákona č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov v platnom znení. Všetci vlastníci v dome nemajú takú jednoznačnú a jednotnú identifikáciu ako nimi založené spoločenstvo alebo správca, a preto banky spravidla nezaložia samostatný bankový účet na konkrétne mená všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétneho domu na žiadosť individuálneho vlastníka. Tento bankový účet musí založiť správca ako podnikateľský subjekt, ktorý má dispozičné právo k tomuto účtu, ale len ako

vkladateľ, keďže majiteľom účtu sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, v mene ktorých zmluvu o založení účtu domu uzavrie správca alebo predseda spoločenstva. Pri zmene správcu takýto úkon správcovia realizujú na základe platnej zmluvy o výkone správy, a to napriek skutočnosti, že správu domu vykonáva ešte iný správcovský subjekt, ktorému plynie výpovedná lehota zo zmluvy o výkone správy. Pri zriadení účtu v banke správcom alebo jeho prevzatí od spoločenstva tak zmluvnou stranou na strane majiteľa účtu sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení pri tomto úkone správcom. Zákonou dikciou „*majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu*“ je len zvýraznené, že akumulované finančné prostriedky na účtoch vlastníkov v banke sa v žiadnom prípade nemôžu stať súčasťou majetkových hodnôt správcu. Touto zásadou sa má zabrániť najmä účelovým prevodom finančných prostriedkov z účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účet vlastnený správcom, a to najmä vtedy, keď sa správca dostane do zlej ekonomickej situácie. V prípade, ak by sa správca chcel vyhnúť hroziacemu úpadku svojvoľným transferom finančných prostriedkov z účtu vlastníkov, ku ktorému má zo zákona dané dispozičné právo bez akéhokoľvek právneho titulu, takéto konanie by bolo možné kvalifikovať ako bezdôvodné obohatenie správcu. Správca si totiž môže v zásade z účtu vlastníkov mesačne odčerpávať len sumu zodpovedajúcu dohodnutej odmene za výkon správy, ktorá musí byť predovšetkým uvedená v zmluve o výkone správy ako jej obligatórna náležitosť [ust. § 7a ods. 1 písm. e) BytZ], hoci môže byť schválená alebo menená napr. aj formou rozhodnutia vlastníkov. Charakter uvedeného protiprávneho konania vzhľadom na možný dopad a následky v súvislosti s prijatými platbami a peňažnými plneniami zo strany vlastníkov BaNP v predmetných bytových domov predstavuje výrazný zásah na samotné oprávnené záujmy dotknutých subjektov zmluvného vzťahu, v očakávaní dôsledného plnenia a prístupu k výkonu svojich povinností čo sa týka správy bytových domov zodpovedne, neporušujúc základné právne povinnosti, akým je práve zriadené účtu v banke pre každý bytový dom, ktorého výlučným vlastníkom by mali byť samotní vlastníci BaNP a to z dôvodu transparentného vedenia finančných prostriedkov správcu, ktoré by mali byť oddelené od finančných prostriedkov vlastníkov BaNP ako aj z dôvodu nezameniteľnosti týchto finančných plnení a úhrad spojených s užívaním bytov. Týmto zákonným ustanovením sa sleduje aj legitímna ochrana peňažných plnení zo strany vlastníkov BaNP, ktoré slúžia práve na úhrady spojené s poskytovanými službami, ktoré sú základným kameňom pre fungovanie domácnosti a bytového domu ako takého (úhrada faktúr od dodávateľov TÚV, vodného a stočného, elektriny, revízií, FPÚaO), pričom správca ako podnikateľský subjekt sa môže kedykoľvek dostať do zlej ekonomickej situácie, kedy by mohlo dôjsť až ku vyhlásenému konkurzu či reštrukturalizácii ako tieto peňažné plnenie prijaté od vlastníkov BaNP by boli vzhľadom na jednotné vedenie v majetku správcu na jeho účtoch v ohrození, že budú predmetom takýchto ozdravných procesov v rámci hospodárenia účastníka konania. Preto uvedené protiprávne konanie nie je možné zľahčovať a účastník konania by mal prijať urýchlenú nápravu tohto protiprávneho stavu tak, aby už nebol oprávnené záujmy spotrebiteľov naďalej ohrozované, pretože to môže vyuiť do bezprecedentnej situácie v budúcnosti. Navyše takýmto konaním je odopreté právo vlastníkov v zmysle osobitného právneho predpisu – zákona č. 492/2009 Z. z. nahliadať raz ročne bezplatne a mať poskytnuté informácie o vedenom účte, výške prostriedkov a všetkých uskutočnených finančných operáciách spojených s týmto účtom, čo predstavuje výrazný zásah do integrity vlastníckych práv samotných vlastníkov BaNP.

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil tú skutočnosť, že vlastníci bytov sa na správe bytového domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzí či písomných hlasovaní v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pričom cit. zákon striktnie (rigorózne) ustanovuje výlučne tieto dva spôsoby prijímania rozhodnutí vlastníckymi bytov a nebytových priestorov, týkajúce sa ich spoluvlastníctva vo vzťahu k bytovému domu. Iné formy vyjadrenie vôle vlastníkov narážajú na kogentnú právnu úpravu, ktorej modifikácia v tomto prípade nie je právne možná a správca

ako odborne spôsobilá osoba, u ktorej sa prezumuje právna znalosť širokej škály predpisov na úseku správy bytov, ako nevyhnutného predpokladu do zápisu správcov na Ministerstve dopravy, výstavby SR, je povinný sa riadiť iba takým rozhodnutím vlastníkom bytov, ktoré je v zmysle ust. § 14 ods. 7 cit. zákona platné, to znamená nesie v sebe požiadavku jednak zákonnosti – t.j. prijatia potrebným spôsobom (buď na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním) a potrebným kvórom v zmysle ust § 14b cit. zákona.

Správca teda nemôže svojvoľným rozhodnutím navýšiť príspevok do tvorby rigorózne tvoreného FPÚaO, na ktorom sa podieľajú samotní vlastníci BaNP a to z dôvodu, že správca je viazaný výškou tvorby do tohto povinného fondu buď ustanovením zmluvy o výkone správy, alebo následne prijatým rozhodnutím vlastníckmi či už na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní, ktorí si takéto navýšenie príspevku do FPÚaO odsúhlasia z dôvodu potreby výmeny určitého spoločného zariadenia bytového domu, či modernizácie alebo z dôvodu, aby v predmetnom fonde bolo dostatočné množstvo naakumulovaných prostriedkov, ktoré sa budú v budúcnosti dať použiť pre potreby bytového domu ako takého. Každé takéto navýšenie z pohľadu správcu teda musí podliehať zákonným požiadavkám a podmienkam, ktoré sú ustanovené v predmetnom zákone č. 182/1993 Z. z. a preto každý takýto právny úkon spojená so zmenou výšky transakcií do FPÚaO musí mať legitímny a zákonný podklad, ktorý správcovi ako poverenému zástupcovi dáva dispozičné oprávnenie na následný výber ako aj vymáhania takýchto prostriedkov od vlastníkov BaNP. V opačnom prípade sa tak správca dostáva do situácie, že koná v hrubom rozpore jednak s platne prijatým či už rozhodnutím vlastníkom, so záväznými právnymi účinkami alebo s konkrétnym ustanovením zmluvy o výkone správy ako základného dokumentu, ktorým sa riadi zmluvný vzťah medzi správcom a vlastníckmi BaNP. Prípadné vymáhanie takýchto nedoplatkov na FPÚaO sa môžu javiť ako v rozpore s princípmi právneho štátu, a zbytočne tak sa vytvára priestor pre následné súdne spory. Každá finančná operácia (až na nevyhnutné zákonné výnimky) musí prebehnúť v úzkej ingerencii s vlastníckmi bytov a musí oživiať transparentnosť a legitímnosť tak, aby správca následne sa nedostal do situácie, ktorá bude narážať na právnu úpravu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. tak ako bolo tomu i v tomto prípade. Správny orgán však pri tomto porušení, vzal do úvahy rozdiel v sume príspevku, ktorý predstavoval výšku 0,60 € ako aj časové obdobie, za ktoré bol takýto príspevok navýšený od 01.01. do 01.06.2023, čo nemožno považovať za nie zanedbateľné skutočnosti, ktoré majú vplyv na celkový charakter protiprávneho konania a jeho priame následky na ekonomické záujmy spotrebiteľov, ktoré boli týmto konaním správcu oslabené a zohľadnený bol aj spôsob konania, ktorý nespočíval na neúmyselnom konaní zo strany správcu bytového domu na ulici Prešovská 997/11.

Rovnako tak správca musí postupovať pri navýšení poplatku za výkon správy, nakoľko aj táto finančná položka podlieha zákonným limitom, najmä v úprave zmluvy o výkone správy, prípadne rozhodnutím vlastníkom BaNP, ktorí ak nerozhodnú o navýšení takéhoto poplatku, nemôže správca bez ich súčinnosti príspevok za výkon správy ako svojej odmeny navýšiť bezdôvodne, k čomu však došlo v tomto prípade odo dňa 01.06.2023 až do 13.11.2023 a to zo sumy 8,41 €/byt na sumu 12,00 €/na byt, čo nie je zanedbateľný rozdiel, ktorým si správca prilepšil na margo vlastníkov bytov svoje príjmy, čo je v hrubom rozpore s ustanoveniami odbornej starostlivosti, ktorá je na správcu kladená legitímne. Správca prekročil svoje zákonné ako aj zmluvné mantinely, ktoré mu v uvedenej veci dovoľovali sa pohybovať, čo možno pričítať ako priťažujúcu okolnosť, keďže mala priamy vplyv na ekonomické následky spočívajúce v zmenšení majetku vlastníkov BaNP, ktorí boli nútení takúto navýšenú položku bez legitímneho právneho titulu znášať.

Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 14b ods. 1 písm. f) v spojení s 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil aj to, že zo zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva povinnosť pre toho, kto zápisnicu a výsledok hlasovania schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie zverejniť do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, nakoľko nejde len o formalitu, ale aj to, aby vlastníkom bytov bolo v dostatočnom časovom odstupe zrejmé, čo bolo predmetom na schôdzi, resp. písomnom hlasovaní, čo sa prijalo a čo im vyplýva z prijatých rozhodnutí, ktorými sú viazaný jednak dovnútra ale aj voči tretím osobám pri správe bytového domu. Zverejnenie takejto zápisnice je zhmotnenie obsahu a záverov, prijatých či už na schôdzi alebo na písomnom hlasovaní, čo predstavuje významný dokument, ktorým do budúcnosti sú verifikované konania správcu pri samotnom výkone správy v súčinnosti s prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a preto zverejnenie takejto zápisnice v termíne stanovenej zákonom je podstatnou náležitosťou, ktorá má osobitný význam pre informovanie vlastníkov o prijatých rozhodnutiach ako aj ďalších skutočnostiach, ktoré boli ich predmetom. Je podstatné aj aby samotná zápisnica obsahovala všetky zákonom stanovené údaje, ktoré sú nevyhnutné na oboznámenie ich obsahu adresátom, teda vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Rovnako tak nezanedbateľnou skutočnosťou spojenou s lehotou zverejnenia je odvodené zákonné oprávnenie pre prehlasovaných vlastníkov obrátiť sa v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote na súd ohľadom neplatnosti prijatého uznesenia vlastníkov či už na schôdzi alebo písomnom hlasovaní, nakoľko odo dňa zverejnenia zápisnice začína plynúť týmto prehlasovaným vlastníkom možnosť obrátiť sa na súd, ktorá je lehotou prekluzívnou. To má slúžiť k preukázateľnosti zverejnenia výsledkov hlasovania, čo má zásadný vplyv na plynutie lehoty na podanie žaloby prehlasovaného vlastníka podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Dátum zverejnenia však nemusí byť zhodný s dátumom vypracovania zápisnice, ktorá obsahuje aj výsledky hlasovania v zmysle ust. § 14a ods. 6 cit. zákona. Dátum zverejnenia by však mal byť najneskôr 7 dní po skončení písomného hlasovania.

O to väčšmi vystáva otázka, aby správca naozaj dbal na dodržiavanie tejto zákonnej povinnosti, ktorá sa môže síce na prvý ohľad javiť ako bagatelná, no môže mať zásadné dôsledky pre zmeškanie lehoty na podanie žaloby, resp. neodkladného opatrenia dotknutými vlastníckmi v bytovom dome a preto je nevyhnutnosťou, aby správca preukázateľným spôsobom vedel orgánu dohľadu verifikovať dodržanie tejto zákonnej lehoty ako aj podstatné jej obsahové náležitosti, akým je dátum zverejnenia zápisnice, ktorý má nezastupiteľný význam. Charakter protiprávneho konania v tomto prípade umocňuje tá skutočnosť, že predmetné porušenie zverejniť zápisnicu v lehote najneskôr 7 dní bolo zistené v troch prípadoch, konkrétne týkajúc sa zápisnice zo schôdze konanej dňa 19.10.2023 a dňa 04.09.2023 a zo dňa 05.02.2024.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z. z. alebo zo zmluvy o výkone správy.

Zákon č. 250/2007 Z. z. 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, čo v tomto prípade účastník konania nerešpektoval.

Správny orgán ako poslednú povinnosť, ktorú porušil účastník konania a na ktorú musel reflektovať pri celkovej výšky pokuty bola tá skutočnosť, že účastník konania si v celom rozsahu nesplnil povinnosť informovať spotrebiteľov, t.j. vlastníkov o cene služby, keď výška tohto príspevku bola stanovená v zmluve o výkone správy bez účtovania DPH, pričom vlastníci v rozpisoch mesačných preddavkových zálohových predpisov mali uvedenú predmetnú položku navýšenú o 20% sadzbu DPH, pričom medzi základné informačné povinnosti správcu v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. patrí informovať spotrebiteľa o cene poskytovanej služby, čo v tomto prípade nebolo dodržané. Cena poskytnutej služby predstavuje elementárne kritérium, ktoré je povinný predávajúci poskytnúť už pred samotným kontraktčným procesom, pričom vypovedaciu schopnosť takto nedostatočne poskytnutej informácie mať môže zásadný vplyv na ochranu ekonomických záujmov samotných odberateľov tejto služby. Odmena za výkon správy predstavuje ocenenie dodaných služieb zo strany správcu, pričom rozdielnosť informačných povinností vo vzťahu k cene takejto služby ex post (v doručených zálohových mesačných predpisoch) nepožíva garanciu transparentného výkonu správy a minimálne do vnútra voči spotrebiteľom vytvára stav právnej neistoty, kedy im je účtovaná za poskytnutú službu iná suma, aká bola legitímne ustanovená v základnom právnom dokumente – zmluve o výkone správy. Uvedenú informačnú povinnosť taktiež nemožno bagatelizovať, keďže charakter a následky tejto povinnosti majú zásadný dopad na finančné plnenia samotných vlastníkov, pričom správny orgán musel zohľadniť aj obdobie, za ktoré bolo vlastníci týmto pokračovacím deliktom ukrátený na svojich právo chránených záujmoch, t.j. od dňa minimálne 01.01.2023 na základe predložených mesačných zálohových platieb. Správca je povinný informovať samotných vlastníkov až o konečnej cene poskytnutej služby vrátane dane z pridanej hodnoty, ktorej sadzba výrazným spôsobom prehovára do celkovej výšky odmeny za správu bytového domu, teda odpliatnú službu, ktorú vlastníci dostávajú a v dobrej viere odvádzajú aj za požadovanú sumu, ktorá však musí odrážať aj jej reálnu menovitou hodnotu vyjadrenú v menovej jednotke v konečnej podobe, čo v tomto prípade ako je zrejme z podkladov pre rozhodnutie tomu tak nebolo, za čo v plnej miere nesie administratívno – právnu zodpovednosť práve účastník konania v postavení správcu (predávajúceho – poskytovateľa služby- správa bytového domu). Navyše uvedené môže predstavovať aj konkurenčnú výhodu oproti iným správcom, ktorý sa uchádzajú o správu toho ktorého bytového domu pri výbere vlastníkov bytov, s kým uzatvoria zmluvu o výkone správy a koho poveria správou svojho bytového domu, pretože aj cena za poskytnutú službu je tým relevantným kritériom, ktoré zohľadňujú vlastníci BaNP pred uskutočnením celého kontraktčného procesu a preto je nevyhnutné, aby správca dodržiaval aj férovosť pri tejto „súťaži“ vo vzťahu ku korektnej informovanosti o celkovej cene (vrátane DPH) poskytovanej služby, s ktorou sa uchádza o priazeň spotrebiteľov (zákazníkov).

Účastník konania svojím nekonaním porušil práva spotrebiteľa priznané mu zákonom č. 250/2007 Z. z. a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z. z., nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) cit. zákona ako aj § 14 cit. zákona. Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku opomenutia zo strany účastníka konania.

Závažnosť uvedeného konania zvyšuje aj tá skutočnosť, že kontrolné zistenia preukázali opodstatnenosť podnetov, s ktorým sa spotrebiteľia na orgán dohľadu obrátili, ako ja na rozsah, charakter a následky zistení porušenia zákona, na čo musel správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadnuť. Uvedené dotvára tá skutočnosť, že porušenie povinnosti správcov viesť účty pre každý bytový dom samostatne ako aj svojvoľné navýšenie príspevku do FPÚaO bola zistená až v 3 prípadoch rôznych bytových domov, čo len znásobuje rozsah protiprávneho stavu, ktorého sa účastník konania dopustil. Správny orgán však na druhej strane prihliadol na poukaz účastníka konania o intenzívnom odstránení zistených nedostatkov v celom rozsahu pro futuro, čo správny orgán zohľadnil pri celkovej výške pokuty v rámci pomeru prítiažujúcich kontra poľahčujúcich okolností na strane účastníka konania.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie, na ochranu svojho zdravia a bezpečnosti a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

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.

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 najmä preventívna ako aj represívna funkcia. 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 pri určovaní pokuty postupoval v súlade so Správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, 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.

Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúc na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné v zmysle ust. § 53, § 54 a nasl. Správneho poriadku odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

