

## ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán 1. stupňa podľa § 3 ods. 4 v spojení s § 3 ods. 2 písm. g), § 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: **Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov**  
sídlo: **Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov**  
IČO: **00 170 330**  
(ďalej len „účastník konania“)

**pre porušenie povinnosti podľa § 14 v spojení s § 10a ods. 1 písm. d) 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 informovať spotrebiteľa o cene poskytovanej služby a zreteľne označiť službu cenou alebo informáciu o cene inak vhodne sprístupniť, pričom predávajúci je povinný pred uzavretím zmluvy alebo ak sa zmluva uzatvára na základe objednávky spotrebiteľa pred tým, ako spotrebiteľ odošle objednávku, ak nie sú tieto informácie zjavné vzhľadom na povahu výrobku alebo služby, spotrebiteľovi jasným a zrozumiteľným spôsobom oznámiť predajnú cenu služby alebo, ak vzhľadom na povahu výrobku alebo služby nemožno cenu primerane určiť vopred, 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, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako bývalý správca bytového domu B14 do 29.02.2024 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove, ktorý poskytoval odplatnú službu – správu bytového domu neoznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci BaNP“)**

jasným a zrozumiteľným spôsobom pred uzatvorením zmluvy o výkone správy 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 vo výške 7,50 €/byt/mesiac + 20% DPH a poplatku za samosprávu tvoriaceho súčasť celkového poplatku za správu vo výške 3,00 € byt/mesiac + 20% DPH, pričom v čl. IX Zásady určenia výšky platieb za správu bod 4. zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 ako zakladajúcim právnom dokumente vzájomného vzťahu medzi správcom a vlastníkami bytov (spotrebiteľov) bola dohodnutá odmena za výkon správy vo výške 5,80 € bez DPH, nakoľko z predložených rozpisov preddavkov za služby a plnenia č. 8/2023 za užívanie bytu 1, 2, 25, 26, 49, 50, 73, 74 vyplýva, že účastník konania uvádzal v rozpise preddavkov základ príspevku na správu vo výške 7,50 € a poplatku za samosprávu tvoriaceho súčasť poplatku za správu vo výške 3,00 € a osobitne je pri daných položkách 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;

**zistenej** pri výkone kontroly začatej dňa 11.06.2024 v sídle účastníka konania: Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov vyžiadanim potrebných dokladov ku kontrole 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“), ktorej priebeh bol zaznamenaný do inšpekčného záznamu, ktorý bol prerokovaný a odovzdaný prítomnému predsedovi predstavenstva účastníka konania (JUDr. J. L.) a ukončenej dňa 17.10.2024 prerokovaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania prerokovaný a odovzdaný poverenej osobe zastupovaním predsedu predstavenstva účastníka konania (S.T.), zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 87/2024, za čo mu

## u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. pokutu vo výške **300,00 €**, slovom **tristo 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 – 01190724**.

## O d ô v o d n e n i e :

Dňa 11.06.2024 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v sídle účastníka konania vyžiadanim 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 87/2024. V rámci kontroly bol účastník konania oboznámený s predmetom kontroly a bol požiadaný o predloženie dokladov. Priebeh kontroly bol zaznamenaný do inšpekčného záznamu, ktorý bol prerokovaný a odovzdaný prítomnému predsedovi predstavenstva účastníka konania (JUDr. J. L.).

Účastník konania požadované doklady predložil a kontrola bola následne zo strany ukončená dňa 17.10.2024 prerokovaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne vo vyššie uvedenom

sídle účastníka konania prerokovaný a odovzdaný poverenej osobe zastupovaním predsedu predstavenstva účastníka konania (S.T.).

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie **povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h)** 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, pričom predávajúci je povinný pred uzavretím zmluvy alebo ak sa zmluva uzatvára na základe objednávky spotrebiteľa pred tým, ako spotrebiteľ odošle objednávku, ak nie sú tieto informácie zjavné vzhľadom na povahu výrobku alebo služby, spotrebiteľovi jasným a zrozumiteľným spôsobom oznámiť predajnú cenu služby alebo, ak vzhľadom na povahu výrobku alebo služby nemožno cenu primerane určiť vopred, 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.

### **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 povolenia, 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.*

Podľa ustanovenia § 10a ods. 1 písm. d) zákona č. 250/2007 Z. z. predávajúci je povinný pred uzavretím zmluvy alebo ak sa zmluva uzatvára na základe objednávky spotrebiteľa pred tým, ako spotrebiteľ odošle objednávku, ak nie sú tieto informácie zjavné vzhľadom na povahu výrobku alebo služby, spotrebiteľovi jasným a zrozumiteľným spôsobom oznámiť predajnú cenu výrobku alebo služby alebo, ak vzhľadom na povahu výrobku alebo služby nemožno cenu primerane určiť vopred, 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.

Podľa ustanovenia § 14 zákona č. 250/2007 Z. z., 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 sprístupniť. 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 17.10.2024 ako výsledku kontroly, zameranej na obsah podnetu spotrebiteľa, ktorý poukazoval na účtovanie poplatku za samosprávu protiprávne je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 uzatvorená podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo 2877 číslo vchodu 19, 20, 21, 22 na ulici J. Grešáka v meste Bardejov, PSČ 085 01 podľa LV 10044 katastrálne územie Bardejov.

Zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou s ohľadom na zmluvné strany (spotrebiteľ – predávajúci) a ich postavenie (§ 52 a nasl. OZ) a to aj s poukazom na rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 17C/212/2013-327 zo dňa 16.05.2016. Z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že účastník konania ako správca v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. uskutočňuje správu bytov a nebytových priestorov bytového domu B14 na adrese J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020. Účastník konania ako správca poskytuje vlastníkom predmetného bytového domu ako spotrebiteľom službu - výkon správy predmetného bytového domu a má postavenie predávajúceho v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z.

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, priláhlého 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 vyplýva, že účastník konania ako bývalý správca bytového domu B14 do 29.02.2024 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove, ktorý poskytoval odplattnú službu – správu bytového domu neoznámil vlastníkom BaNP jasným a zrozumiteľným spôsobom pred uzatvorením zmluvy o výkone správy celkovú cenu služby, t.j. neinformoval spotrebiteľov – vlastníkov BaNP o úplnej cene poskytnutia služby – správy bytového domu vrátane DPH, ktorá bola do termínu vo výške 7,50 €/byt/mesiac + 20% DPH a poplatku za samosprávu tvoriaceho súčasť celkového poplatku za správu vo výške 3,00 € byt/mesiac + 20% DPH, pričom v čl. IX Zásady určenia výšky platieb za správu bod 4. zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 ako zakladajúcom právnom dokumente vzájomného vzťahu medzi správcom a vlastníkami bytov (spotrebiteľov) bola dohodnutá odmena za výkon správy vo výške 5,80 € bez DPH, nakoľko z predložených rozpisov preddavkov za služby a plnenia č. 8/2023 za užívanie bytu 1, 2, 25, 26, 49, 50, 73, 74 vyplýva, že účastník konania uvádza v rozpise preddavkov základ príspevku na správu vo výške 7,50 € a poplatku za samosprávu tvoriaceho súčasť poplatku za správu vo výške 3,00 € a osobitne je pri daných položkách 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 neuvádzala, čím účastník konania naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu v zmysle § 14 v spojení s § 10a ods. 1 písm. d) zákona č. 250/2007 Z. z.

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 odplattnej 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, pretože je určitým faktorom alebo meradlom spokojnosti vlastníkov s kvalitami správcových služieb. 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 v podstate predstavuje z ekonomického hľadiska jeho zisk, ktorý ako podnikateľ dosahuje 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 správčovské 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 „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 nebolo 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. Rovnako sa spotrebiteľ môže cítiť frustrovaný, znechutený a sklamaný, ak zistí, že prvotná cena je uvedená bez DPH a preto nepostačuje, ak správca informuje o tejto položke až v mesačných zálohových predpisov, 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 – správcem.

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 nehnuteľnosti, miestom, kde je nehnuteľnosť.

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 § 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 § 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 § 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 elektronicky podľa tohto zákona.*

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

V zmysle ust. § 32 ods. 2 zákona o e-Governmente *úložnou lehotou na účely tohto zákona je lehota, počas ktorej je uložená elektronická úradná správa považovaná za nedoručenú. Úložná lehota je 15 dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej úradnej správy, ak osobitný predpis neustanovuje inú lehotu.*

V zmysle ust. § 32 ods. 5 písm. b) zákona o e-Governmente *elektronická úradná správa vrátane všetkých elektronických dokumentov sa považuje za doručení, ak nie je adresátom orgán verejnej moci a doručuje sa do vlastných rúk, dňom, hodinou, minútou a sekundou uvedenými na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.*

Z uvedeného dôvodu bolo voči účastníkovi konania na podnet správneho orgánu začaté dňa 19.12.2024 správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., oznámené mu listom č. P/0119/07/24 zo dňa 19.12.2024, doručeným do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://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 nevyužil a nevyjadril sa k oznámeniu o začatí správneho konania.*

V čase kontroly prítomná oprávnená osoba do vysvetlivky inšpekčného záznamu uviedla, že „nepodáva vyjadrenie.“

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 zrejmé, 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..

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 č. 250/2007 Z.z. 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 č. 250/2007 Z. z. 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 nesplnenie 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 č. 250/2007 Z. z.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúcou skutočnosťou to, že bol porušený zákon č. 250/2007 Z. z., 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 pristúpil k uloženiu pokuty, pričom svojim charakterom nešlo o menej závažné porušenie povinnosti, na ktoré by bolo možné aplikovať postup podľa § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z. z.

Účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony na úseku ochrany spotrebiteľa 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 a následky porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania v pozícii predávajúceho si v celom rozsahu nesplnil povinnosť informovať spotrebiteľov, t.j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici J. Greššáka 19-22 v Bardejove cene služby – výkonu správy, keď výška tohto



príspevku bola stanovená v zmluve o výkone správy bez DPH, pričom v skutočnosti bola táto služba navyšovaná v preddavkoch za služby spojené s bývaním o základ 20 % sadzby DPH. 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, spočívajúci v tej skutočnosti, 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 ako aj položku spadajúcu pod celkovú odmenu správcu – samospráva bytového domu 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 02.01.2020 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 odplattnú službu, ktorú vlastníci dostávajú a v dobrej viere odvádzajú aj zaň požadovanú sumu, ktorá však musí odrážať aj jej reálnu menovitú hodnotu vyjadrenú v menovej jednotke v konečnej podobe, čo v tomto prípade ako je zrejmé 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 a voľbe vlastníkov bytov, s kým uzatvorí 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).

Po zohľadnení charakteru konania a opomenutia zo strany účastníka konania, vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať za nie menej závažné porušenie cit. zákona.

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 (kolektívne záujmy), čo v tomto prípade účastník konania nerešpektoval.

Následkom protiprávneho konania účastníka konania je porušenie 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. 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 podnetu, s ktorým sa spotrebiteľ na orgán dohľadu obrátil, na čo musel správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadnuť.

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 budúca porušení 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, majúci na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citelná 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 č. 250/2007 Z. z., zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania.

Správny orgán pri individualizácii sankcie prihliadol na tú skutočnosť, že účastník konania už nie je správcom bytového domu B 14 na ulici J. Grešáka 19 -22 v Bardejove, čo správny orgán zohľadnil pri celkovej výške pokuty v rámci pomeru prítážujúcich kontra poľahčujúcich okolností na strane účastníka konania a protiprávny stav už teda pominul a nepretrvá.

### **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.