

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj
Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov

Číslo: P/0051/07/23

Dňa: 15.05.2023

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade § 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 predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 250/2007 Z.z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie:

a) v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v spojení s § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správa, pričom 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, keď účastník konania ako správca pri čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) B 14 na ulici J. Grešáka 19-22 v Bardejove sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej

väčšiny vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 531,40 € na náklady súvisiace s výstavbou oplotkov, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. 20220002 zo dňa 30.05.2022 a faktúra č. 9700089214 zo dňa 11.07.2022 a žiadosť o úhradu finančných prostriedkov z FPÚaO zo dňa 23.08.2022, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou a s podmienkami čl. VII ods. 20 zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- b) v nadväznosti na § 8b ods.2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, nakoľko účastník konania ako správca bytového domu E4 na ulici Moyzesova č. 10,11 sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere dodávateľa služby – výmena stúpajúcich rozvodov SV, TÚV, cirkulácie, kanalizácie a plynu, výmena ležatých rozvodov SV, TÚV a cirkulácie realizovaná v roku 2020, čoho dôkazom je Zmluva o dielo č. 40/2019 uzavretá dňa 17.12.2019 v celkovej sume 36.345,84 € s konkrétnym dodávateľom služieb VOKUM klim s.r.o. bez ingerencie (vopred daného odsúhlasením) vlastníkov bytov a nebytových priestoroch, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- c) v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov, keď účastník konania ako správca bytového domu E4 na ulici Moyzesova č. 10, 11 v Bardejove porušil povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok v roku 2020, 2021, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- d) v nadväznosti na § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zo 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 podpíše ju overovateľa. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, keď účastník konania k zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 30.08.2022 nezabezpečil ako prílohu vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať a v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022 tá neobsahovala taxatívne stanovené náležitosti a to konkrétne meno, priezvisko a podpis predsedajúceho;

- e) v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, keď účastník konania v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022, ktorá zároveň predstavuje oznámenie o výsledku hlasovania, neuviedol dátum zverejnenia, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

pre porušenie zákazu podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, keď kontrolou bolo zistené, že účastník konania v postavení správcu bez právom uznaného dôvodu požadoval

od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) vykonať pokládku schodiskovej dlažby v spoločných priestoroch a to zaslaním listu (výzvy) zo dňa 04.11.2022 na realizáciu prác v spoločných priestoroch s upozornením na následnú realizáciu danej práce na náklady vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) v bytovom dome E4 na ulici Moyzesova č. 10, v Bardejove a taktiež bez právom uznaného dôvodu požadoval od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) písomný súhlas susedov k chovu psa na základe domového poriadku, ktorý však nebol schválený vlastníkami bytov predmetného bytového domu v zmysle § 14b ods. 1 písm. s) zákona č. 182/1993 Z. z.;

zistené pri výkone kontroly ukončenej zo dňa 09.03.2023 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 723/2022,

zistené pri výkone kontroly ukončenej zo dňa 12.04.2023 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 38/2023, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške **1 500,00 €**, slovom **jedentisícpäťsto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 00510723**.

O d ô v o d n e n i e :

Vykonanou kontrolou, zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. PO 723/2022 a č. PO 38/2023 bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho:

- **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:

- a) v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v spojení s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správa, pričom 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, keď účastník konania ako správca pri čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) B 14 na ulici J. Grešáka 19-22 v Bardejove sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 531,40 € na náklady súvisiace s výstavbou oplotkov, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. 20220002 zo dňa 30.05.2022 a faktúry č. 9700089214 zo dňa 11.07.2022 a žiadosti o úhradu finančných

prostriedkov z FPÚaO zo dňa 23.08.2022, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou a s podmienkami čl. VII ods. 20 zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- b) v nadväznosti na § 8b ods.2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, nakoľko účastník konania ako správca bytového domu E4 na ulici Moyzesova č. 10,11 sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere dodávateľa služby – výmena stúpajúcich rozvodov SV, TÚV, cirkulácie, kanalizácie a plynu, výmena ležatých rozvodov SV, TÚV a cirkulácie realizovaná v roku 2020, čoho dôkazom je Zmluva o dielo č. 40/2019 uzavretá dňa 17.12.2019 v celkovej sume 36.345,84 € s konkrétnym dodávateľom služieb – VOKUP klim s.r.o. bez ingerencie (vopred daného odsúhlasením) vlastníkov bytov a nebytových priestoroch, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- c) v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov, keď účastník konania ako správca bytového domu E4 na ulici Moyzesova č. 10, 11 v Bardejove porušil povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok v roku 2020, 2021, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- d) v nadväznosti na § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zo 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. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, keď účastník konania k zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 30.08.2022 nezabezpečil ako prílohu vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať a v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022 tá neobsahovala taxatívne stanovené náležitosti a to konkrétne meno, priezvisko a podpis predsedajúceho;

- e) v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, keď účastník konania v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022 ktorá zároveň predstavuje oznámenie o výsledku hlasovania neuviedol dátum zverejnenia, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, keď kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako správca bez právom uznaného dôvodu požadoval od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) vykonať pokládku schodiskovej dlažby v spoločných priestoroch a to zaslaním listu (výzvy) zo dňa 04.11.2022 na realizáciu prác v spoločných priestoroch

a upozornením na následnú realizáciu danej práce na náklady vlastníka bytu (pisateľ a podnetu č. 723/2022) v bytovom dome E4 na ulici Moyzesova č. 10, v Bardejove a taktiež bez právom uznaného dôvodu požadoval od vlastníka bytu (pisateľ a podnetu č. 723/2022) písomný súhlas susedov k chovu psa na základe domového poriadku, ktorý však nebol schválený vlastníckmi bytov predmetného bytového domu v zmysle § 14b ods. 1 písm. s) zákona č. 182/1993 Z. z.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie dňa 27.04.2023 oznámené mu listom zo dňa 26.04.2023, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

Týmto správny orgán zároveň opravuje nesprávne označenie ust. zákona, ktorého sa mal účastník konania dopustiť, keď v oznámení o začatí správneho konania ako prvý dôvod začatia správneho konania uviedol porušenie § 4 ods. 1 písm. b), pričom správne mal byť dôvod správneho konania v znení pre porušenie povinnosti podľa ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Uvedené však nemá žiaden právny vplyv a účinky na vedenie tohto správneho konania.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

V čase kontroly prítomný konateľ účastníka konania do vysvetlivky inšpekčného záznamu uviedol, že *„kontrolovaný subjekt v písomnom stanovisku vysvetlí skutkový stav uvedený v inšpekčnom zázname.“*

Dňa 05.05.2023 bolo správne orgánu prostredníctvom poštového podniku doručené zo strany účastníka podanie, označené ako *„Vyjadrenie ku konaniu sp. zn. P/0051/07/23“*, v ktorom účastník konania uvádza, že *„v snahe pomôcť vlastníkom bytov a nebytových priestoroch rešpektovať akceptovať rozhodnutie vlastníkov bytov a nie je v zaujme správcu poškodzovať vlastníkov už ako jednotlivca alebo celok. Žiaľ, niektoré zákonné ustanovenia majú také nedostatky, že v reálnom živote sú nepoužiteľné, a v takom prípade je potrebné nájsť správnu cestu, kde pre zachovanie dobrých mravov a nevyhrocovania medziľudských vzťahov sú niektoré rozhodnutie nie v súlade so zákonnými ustanoveniami, ale nevyhnutné pre bežný život v bytovom dome. Právne povedomie vlastníkov má medzery, ale dokážu spolu fungovať spoločne udržiavať poriadok v bytovom dome, ale na rozdiel od sťažovateľky, ktorá nerešpektuje dohodnuté pravidlá a neustále ich porušuje. Správca má za to, že konaním správcu neboli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch na ul. Moyzesova E4 a na ul. J.Grešáka B14 v Bardejove v žiadnom smere poškodení.“*

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, ako vecne a miestne príslušný správny orgán preskúmal podklady rozhodnutia v celom rozsahu a dospel k záveru, že dôvody uvádzané účastníkom konania vo vysvetlivke inšpekčného záznamu ho nezbavujú zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav.

Účastník konania ako predávajúci, 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, je povinný zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich splnenie zodpovedá predávajúci objektívne, to znamená bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok.

Podľa § 2 písm. b) zákona 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 službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijnej komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

Podľa § 4 ods. 1 písm. a) o ochrane spotrebiteľa predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.

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

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

Podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov zvolajú schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci 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.

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 § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. zo 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. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Podľa § 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. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dňa 10.01.2023 začali inšpektori inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj kontrolu účastníka konania, zameranú na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 723/2022.

Kontrolou bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 uzatvorenú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Moyzesova č. 10, 11 Bardejov zapísaných na LV č. 9046.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že dňa 17.12.2019 došlo zo strany účastníka konania ako správcu k uzatvoreniu Zmluvy o dielo č. 40/2019, kde ako objednávateľ boli uvedení vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zastúpení správcom a zhotoviteľ — spoločnosť Vokup klim s.r.o., Prešov. Predmetom plnenia Zmluvy o dielo bola výmena stúpajúcich rozvodov SV, TUV, cirkulácie, plynu a rozvodov kanalizácie, výmena ležatých rozvodov SV, TV a cirkulácie pre bytový dom Moyzesova 10 -11, Bardejov v celkovej cene 36.345,84 €.

Samotné práce prebehli v termíne od 07.09. — 17.09.2020 /výmena ležatých rozvodov/ a 23.09. — 01.10.2020 /výmena stúpačiek — trubiek SV, TV, odpadu a plynu/, čoho dôkazom bol list

zo dňa 02.09.2020 - Informácia o výmene stúpačiek od 23.09.2020 zverejnená na vývesnej tabuli na sprístupnenie bytov.

Z predložených dokladov a vyjadrenia účastníka konania vyplýva, že výber dodávateľa na výmenu stúpajúcich rozvodov SV, TÚV, cirkulácie, kanalizácie a plynu, výmenu ležatých rozvodov SV, TV a cirkulácie v bytovom dome E4 Moyzesova 10,11, Bardejov vykonala 5-členná výberová komisia zložená z 2 určených vlastníkov bytov (zástupkyňa vlastníkov bytov Mgr. E.K. + PhDr. J.G.) a 3 členov OSBD Bardejov, ktorí sa zúčastnili výberového konania z dôvodu administratívnej prípravy, čoho dôkazom bol predložený doklad – Vyhodnotenie súťažných ponúk na stavbu: „Výmena inžinierskych sietí v jadre bytového domu E4 Moyzesova, Bardejov“ zo dňa 31.10.2019 vrátane 3 cenových ponúk.

Z uvedeného teda možno spoľahlivo konštatovať, že účastník konania v postavení správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome E4 na ulici Moyzesova č. 10,11 o výbere dodávateľa služby – *výmena stúpajúcich rozvodov SV, TÚV, cirkulácie, kanalizácie a plynu, výmena ležatých rozvodov SV, TÚV a cirkulácie realizovaná v roku 2020* v celkovej sume 36.345,84 €, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Z vyjadrení zaslaných prostredníctvom listov ani na požiadanie v čase kontroly účastník konania nepredložil dôkaz o tom, že disponoval súhlasom vlastníkov a že výber dodávateľa na výmenu stúpajúcich a ležatých rozvodov v predmetnom bytovom dome bol vykonaný v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, t. j. že správca sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa prijatým na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním ešte pred samotným podpísaním zmluvy s dodávateľom prác.

Správny orgán poukazuje na ustanovenie § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe domu je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, pričom nositeľom tejto povinnosti je správca, t.j. účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie zákonom stanovenej povinnosti, k čomu však ako je z podkladov pre rozhodnutie zrejme nedošlo. Z uvedeného tak vyplýva, že v prípade kedy správca nie je schopný objektívne preukázať splnenie zákonnej povinnosti, je správny orgán povinný pristúpiť k vyvodu zodpovednosti, nakoľko bez objektívneho preukázania tvrdených skutočností, nie je možné objektívne urobiť záver o splnení si povinnosti stanovenej zákonom.

Keďže výber dodávateľa súvisí s financovaním z prostriedkov FPÚaO, ktoré sú finančnými prostriedkami získanými od vlastníkov a o ich použití majú spoločne rozhodovať samotní vlastníci, a to práve zákonom predpokladanou formou, pričom je povinnosťou účastníka konania riadiť sa takýmto rozhodnutím. V prípade absencie rozhodnutia vlastníkov o použití finančných prostriedkov FPÚaO, je použitie týchto prostriedkov správcom konaním v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo porovnať výhodnosť dojednaných podmienok, resp. majú právo porovnať si výber z viacerých ponúk a vybrať tú najvýhodnejšiu, keďže ide o nakladanie a hospodárenie z ich vlastnými peňažnými prostriedkami. V zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom záujem vlastníkov je zrejme najmä z rozhodnutí

vlastníkov, ale aj zo záujmov každého vlastníka (spoluvlastníka) rozhodovať o nakladaní so spoločným majetkom.

Vzhľadom na skutočnosť, že správca spravuje cudzí majetok tým, že s ním nakladá, vykonáva platby, dojednáva zmluvy a pod., je povinný konať na základe pokynov od vlastníkov. Z tohto dôvodu každá finančná operácia vykonávaná správcom v mene vlastníkov a na ich účet musí byť transparentná.

S poukazom na uvedené, ako aj na vyššie citované ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, o ich použití, mali spolurozhodovať najmä samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a to práve zákonom predpokladanou formou t.j. rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Za argument postačujúci pre zbavenie sa zodpovednosti za nedodržanie zákonného postupu pri výbere dodávateľa služieb preto správny orgán nepovažuje účastníkom konania poukazovanú skutočnosť, že zástupca vlastníkov bytov disponoval mandátom od vlastníkov bytov, ktorý preniesli svoje povinnosti a práva pri výbere dodávateľa služby, nakoľko žiadne ustanovenie zákona o vlastníctve bytov takúto možnosť vlastníkom neumožňuje, keďže ust. § 14 striktno stanovuje, že 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 príahlého pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, pričom za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. Aj z ust. § 54 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vyplýva, že spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa priznávajú, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

Navyše vzhľadom na tú skutočnosť, že uvedené ustanovenia sú kogentného charakteru, tieto nemôžu byť zmenené ani v prípade dohody vlastníkov, a preto takýto postup zákon neumožňuje, pričom u správcu ako odborne spôsobilej osoby sa prezumuje znalosť problematiky právnych predpisov ako aj ich dodržiavanie pri následnej aplikácii v praxi. Uvedenú skutočnosť navyše umocňuje i tá skutočnosť, že až po uzavretí samotnej zmluvy a výbere dodávateľa správca dodatočne dal odsúhlasiť výkon tejto služby ako aj samotný výberový proces, čo len podčiarkuje nesprávny postup zo strany správcu a nedodržanie ustanovení zákona o vlastníctve bytov.

Správny orgán nespochybňuje povinnosť správcu pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, avšak kumulatívne zákon vyžaduje pre naplnenie dikcie ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. aj súhlas, resp. rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa správcom, pričom stanovuje aj jedinú výnimku, kedy takýto súhlas (rozhodnutie) vlastníkov nie je potrebný, a to v prípade ak ide o výber dodávateľa na zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, čo nebol tento prejednávaný prípad.

Správny orgán tiež dodáva, že zákon o vlastníctve bytov 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. Pre rozhodnutie vo veci je v danom prípade

rozhodujúce, že účastník konania ako správca nepostupoval pri výbere dodávateľa pri výmene rozvodov SV a TÚV v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.

Vzhľadom na uvedené správny orgán sa nestotožnil s námietkami účastníka konania a tie vyhodnotil v kontexte súvislostí a okolností prípadu ako nedôvodné a právne irelevantné.

Vykonanou kontrolou bolo zároveň zistené, že účastník konania v roku 2020 a 2021 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok v zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z v bytovom dome E4 na ulici Moyzesova č. 10 - 11, čím neposkytol službu riadne. Účastník konania predložil za účelom splnenia si svojej povinnosti a to zvolania schôdze aspoň raz za rok *Zápisnicu zo schôdze vlastníkov a nájomníkov bytového domu č. 10 na Moyzesovej ulici v Bardejove zo dňa 14.02.2020* prijatú na OSBD Bardejov dňa 21.02.2020 vrátane prezenčnej listiny a pozvánky na členskú schôdzu a *Zápisnicu zo schôdze vlastníkov a nájomníkov bytového domu č. 10 na Moyzesovej ulici v Bardejove zo dňa 17.09.2020* prijatú na OSBD Bardejov dňa 22.09.2020 vrátane prezenčnej listiny a pozvánky na členskú schôdzu.

Z vyššie predložených dokladov vyplýva, že schôdzu vlastníkov bytov dňa 14.02.2020 a 17.09.2020 zvolala zástupkyňa vlastníkov bytov, a nie účastník konania ako správca, keďže na schôdzu vlastníkov konanú dňa 17.09.2020 bola pozvaný len ako hosť.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá povinnosť správcu zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Z predložených dokladov, ako aj z vyjadrenia účastníka konania vyplýva, že schôdze v rokoch 2020 a 2021 v predmetnom bytovom dome E4 neboli vôbec zvolané zo strany správcu, t.j. nebola splnená pre roky 2020 a 2021 povinnosť správcu zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok.

Pre zbavenie sa hore uvedenej zákonnej povinnosti nepostačuje poukaz účastníka konania na pandemickú situáciu COVID 19 a pokyn okresného hygienika nezhrmažďovať sa pre vysoký počet pozitívnych v regióne, aby nedochádzalo k šíreniu pandémie, nakoľko ustanovenie § 36f zákona č. 67/2020 Z.z. **o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov** umožňovalo uplatnenie práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome hlasovať aj využitím elektronických prostriedkov, pričom doteraz zavedené formy hlasovania vlastníkov zostávali zachované. Elektronické hlasovanie znamenalo iba nahradenie fyzickej prítomnosti vlastníka na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní elektronickým prejavom jeho vôle. Právo použiť pri hlasovaní elektronické prostriedky bolo časovo obmedzené len na obdobie pandémie, pretože z dôvodu protiepidemických opatrení nebolo vhodné združovanie osôb na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní.

Vyplývajú z gramatického výkladu tohto ustanovenia, s dôrazom na slová „*správca je povinný*“, správca musí zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, no najmenej raz za rok, a to bez ohľadu na to, či o to vlastníci bytu žiadajú alebo nie. Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Ide o obligatórnu povinnosť správcu, ktorej sa nemôže zbaviť za žiadnej okolnosti a preto uvedené námietky účastníka konania v tejto časti správny orgán vyhodnotil ako právne nedôvodné.

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov je dôležitým prostriedkom realizácie práv a plnenia si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním rozhodujú ako spoluvlastníci o všetkých veciach, ktoré s týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Z uvedených dôvodov je otázka zvolávania schôdzí vlastníkov nepochybne významnou, najmä z hľadiska možnosti rozhodovania o svojom majetku, prehľadu vlastníkov o činnosti správcu, hospodárení s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov, s prostriedkami FPÚO a pod.

Správny orgán zdôrazňuje, že jednou zo základných zákonom o vlastníctve bytov stanovených povinností správcu pri správe domu je povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov a to minimálne najmenej raz za rok, čo v danom prípade zo strany účastníka konania ako správcu dotknutých bytových domov preukázané nebolo, čím došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona a teda k porušeniu povinnosti zabezpečiť služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Z obsahu inšpekčného záznamu ďalej vyplýva, že účastník konania ako správca bez právom uznaného dôvodu požadoval od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) vykonať pokládku schodiskovej dlažby v spoločných priestoroch a to zaslaním listu (výzvy) na realizáciu prác v spoločných priestoroch a upozornením na následnú realizáciu danej práce na náklady vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) v bytovom dome E4 na ulici Moyzesova č. 10, v Bardejove poukazujúc na zápisnicu zo schôdze nájomníkov a vlastníkov bytov konanej dňa 20. septembra 2010 a prijaté uznesenie č. 5/2010, avšak ani v jednej z predložených zápisníc sa nenachádza informácia so zreteľom na dohodu všetkých vlastníkov v bytovom dome ohľadom pokládky dlažby, splnenie povinnosti sa týka len spotrebiteľa — pisateľa podnetu.

Na základe predloženého dokladu — listu zo dňa 04.11.2022 možno spoľahlivo konštatovať, že účastník konania konal v pozícii správcu, keď zaslal vlastníkovi bytu výzvu na pokládku schodiskovej dlažby v spoločných priestoroch bytového domu.

V zmysle čl. 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá. Zároveň čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky uvádza, že povinnosť možno ukladať zákonom alebo na základe zákona, v jeho medziach a pri zachovaní základných práv a slobôd, medzinárodnou zmluvou podľa čl. 7 ods. 4, ktorá priamo zakladá práva a povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb alebo nariadením vlády podľa čl. 120 ods. 2.

Ako podklad na svoje konanie správca použil konkrétne rozhodnutie - uznesenie vlastníkov č. 5/2010 uvedené v zápisnici zo schôdze vlastníkov a nájomníkov dňa 20.09.2010 a následne v zápisniciach zo schôdzí vlastníkov dňa 19.01.2011, 04.12.2012, 15.07.2014, 26.10.2022, ktoré nemá takú právnu silu, aby mohlo vlastníkovi bytu uložiť povinnosť ako napr. zákon, nariadenie vlády alebo iný právny predpis.

Pretože neexistuje právna úprava, ktorá by ukladala povinnosť konkrétnemu vlastníkovi bytu vykonať stavebné práce v spoločných priestoroch, zaslaním listu - výzvy na realizáciu prác v spoločných priestoroch a upozornením na následnú realizáciu danej práce na náklady vlastníka, správca vlastníkovi bytu (pisateľovi podnetu) v bytovom dome na ulici Moyzesova E4 vchod č. 10 v Bardejove uložil povinnosť bez právneho dôvodu vykonať pokládku schodiskovej dlažby v spoločných priestoroch, čím došlo k porušeniu zákona č. 250/2007 Z. z.

Zároveň správca bez právom uznaného dôvodu požadoval od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) písomný súhlas susedov k chovu psa na základe domového poriadku, ktorý však nebol schválený vlastníkami bytov predmetného bytového domu v zmysle § 14b ods. 1 písm. s) zákona č. 182/1993 Z. z., keďže predložený domový poriadok OSBD Bardejov zo dňa

12.06.2013 bol schválený na rokovaní ZD OSBD Bardejov (uzn. č. B/06/2013/10), teda bol schválený na Zhromaždení delegátov OSBD Bardejov dňa 12.06.2013 na základe väčšinovej členskej základne, t. j. družstevných bytov a členov družstva a teda uvedeným konaním správca uložil povinnosť bez právneho dôvodu vyžadovať písomný súhlas susedov k chovu psa na základe domového poriadku, ktorý však nebol schválený vlastníčkmi bytov predmetného bytového domu, čím došlo k porušeniu zákona č. 250/2007 Z. z.

Kontrolou začatou dňa 22.03.2023, zameranou na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúceho z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 38/23 bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 uzatvorenú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníčkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu B14 na ulici J. Grešáka 19,20,21,22 085 01 Bardejov na LV č. 10044.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že dňa 07.04.2022 prebehlo v bytovom dome B14, J. Grešáka 19-22 písomné hlasovanie vlastníkov bytov, čoho dôkazom je vyhodnotenie písomného hlasovania vyhotovené dňa 08.04.2022, ktorého predmetom bolo udelenie súhlasu s vybudovaním uzamykateľného stanovišťa pre bytový dom v zmysle VZN Mesta Bardejov č. 181/2019 s poskytnutou dotáciou z rozpočtu mesta. Hlasovania sa zúčastnilo 42 vlastníkov z celkového počtu 96 bytov, teda menej ako nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytového domu, pričom podľa ust. § 14b ods. 1 písm. i) 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, čo v uvedenom prípade nebolo naplnené. Napriek tejto skutočnosti však správca použil na úhradu nákladov súvisiacich s oplotkami prostriedkov uhradených z FPÚaO bytového domu J. Grešáka 19-22 v Bardejove vo výške celovo 531,40 €, na základe faktúry č. 20220002 vystavenej dňa 30.05.2022 od dodávateľa Ing. Jozef Mihál – Projekta pre odberateľa správcu OSBD Bardejov vo výške 380,00 € za projektovú a rozpočtovú dokumentáciu na objekt Kryté kontajnerové státie na ulici J. Grešáka pre bytový dom B14 č. 19-22, Bardejov, pričom správca uhradil túto faktúru v mesiaci 05/2022, čoho dôkazom je Výpis z fondu opráv za mesiac 05/2022, na základe faktúry č. 9700089214 vystavenej dňa 11.07.2022 od dodávateľa Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. pre odberateľa Vlastníci bytov a nebytových priestorov J. Grešáka 19-22, Bardejov vo výške 21,00 € za odborné stanovisko k projektovej dokumentácii, pričom správca uhradil túto faktúru v mesiaci 07/2022, čoho dôkazom je Výpis z fondu opráv za mesiac 07/2022 a na základe žiadosti o úhradu finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv zo dňa 23.08.2022 vystavenej od zástupcu vlastníkov bytov adresovanú správcovi vo vzťahu k pokladničným dokladom (č. 2026/22 zo dňa 02.06.2022 vystavený mestom Bardejov vo výške 30,00 €, za vyjadrenie SPP k dokumentácii pre ohlásenie drobnej stavby z hľadiska umiestnenia stavby – faktúra č. 9000446439 zo dňa 10.08.2022 vo výške 96,00 € a poštovné vo výške 4,40 € na základe poštových lístkov od Slovenskej pošty, a.s. pobočka Bardejov 1, 4) v celkovej výške 130,40 € za ohlásenie drobnej stavby, pričom správca uvedené náklady uhradil dňa 23.08.2022, čoho dôkazom je výpis z FPÚaO za mesiac 08/2022. Uvedené je podporené aj tou skutočnosťou, že aj účastník konania uznal svoje pochybenie pri čerpaní prostriedkov z FPÚaO ohľadom výstavby oplotkov, ktorá nebola schválená potrebným

kvórom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (hlasovala 42 z 96 vlastníkov), pričom navyše písomné hlasovanie nevyhlásil ani správca, a teda pri vyhlásení písomného hlasovania vo veci odsúhlasenia oplotkov nebol dodržaný postup predpísaný v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov.

Z čl. VII. Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu, prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi v ods. 20 vyplýva, že opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad 500 € zabezpečí správca so súhlasom bytov a nebytových priestorov na základe uznesenia z predloženej zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca pri čerpaní FPÚaO B 14 na ulici J. Grešáka 19-22 v Bardejove sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 531,40 € na náklady súvisiace s výstavbou oplotkov bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou a s podmienkami čl. VII ods. 20 zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a teda naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona.

Z podkladov pre rozhodnutie ďalej vyplýva, že zo schôdzy 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. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdzy vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdzy vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdzy vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzy vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Kontrolou náležitosti zápisníc zo schôdzy, ktoré organizoval správca bolo zistené, že v zápisnici zo schôdzy vlastníkov bytov zo dňa 30.08.2022 chýbal podpis jedného z overovateľov, ktorý odmietol ju podpísať. Kontrolou všetkých príloh k vyššie uvedenej zápisnici bolo zistené, že správca nezabezpečil ako prílohu zápisnice zo dňa 30.08.2022 vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať, pričom správca nepredložil ani dôkaz, že z jeho strany bolo požadované od overovateľa písomné vyjadrenie. Uvedené je podporené i tou skutočnosťou, že samotný pisateľ podnetu adresoval účastníkovi konania sťažnosť dňa 19.10.2022 ohľadom toho, že nebolo požadované jeho vyjadrenie k odmietnutiu podpísania predmetnej zápisnice a poukaz na porušenie ust. zákona o vlastníctve bytov.

Súčasne zároveň kontrolou ostatných zápisníc vyhotovených správcom bolo zistené, že v zápisnici zo schôdzy vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022 tá neobsahovala taxatívne stanovené náležitosti v zmysle ust. § 14a ods. 5 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a to konkrétne meno, priezvisko a podpis predsedajúceho, pričom v danej zápisnici zo schôdzy vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022, ktorá bola zároveň oznámením o výsledku hlasovania nebol uvedený dátum jej zverejnenia. Ako dôkaz o zverejnení zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022 účastník konania predložil Čestné prehlásenie dvoch vlastníkov bytov, ktorý sa na schôdzy zúčastnili o skutočnosti, že vyššie uvedená zápisnica zo schôdzy vlastníkov bola zverejnená vyvesením na nástenke bytového domu, ktoré však neobsahovalo dátum vyhotovenia dokladu ani dátum zverejnenia zápisnice. Účastník konania zverejnil zápisnicu

a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 28.09.2022 spôsobom obvyklým, a to zverejnením na nástenke bytového domu B 14, J.Grešáka 19 - 22, Bardejov, avšak neuvedením dátumu zverejnenia oznámenia o výsledku hlasovania – zázpisnice nepreukázal, že si túto povinnosť splnil v lehote do siedmich dní odo konania schôdze vlastníkov, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona, za čo nesie plnú zodpovednosť.

Správny orgán doplnil konanie o vyjadrenie účastníka konania k dôvodom, uvedeným v oznámení o začatí správneho konania, ku ktorému dodáva, že uvedené okolnosti správcu k porušeniu jednotlivých ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom však tie sú iba vysvetlením dôvodov porušenia zákonných povinností správcu a tie majú rýdzo subjektívny charakter a ako také nemajú žiaden relevantný vplyv na vyhodnotenie a následné začatie správneho konania. Správny orgán dodáva, že správca pri výkone správy bytova nebytových priestorov musí striktne dodržiavať zákonnú úpravu, ktorá vymedzuje a ohraničuje jednotlivé právne vzťahy ako samotných vlastníkov vo vzťahu k spoločným priestorom, zariadenia, nebytovým priestorom a pod. ako aj vzťahu správcu a samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca ako kvalifikovaná osoba, u ktorej sa prezumuje znalosť právnych predpisov a najmä základy zásady právneho štátu, ktorou imanentnou súčasťou je dodržiavanie zásady zákonnosti pri výkone podnikateľskej činnosti – výkone správy. V opačnom prípade dochádza k svojvoľnému konaniu z pozície správcu pri výkone správy, pričom ak niektoré ustanovenia zákona o vlastníctve bytov vykazujú znaky nejasnosti, môže správca v rámci dodržiavania týchto jednotlivých ustanovení tie bližšie špecifikovať a zakomponovať do podrobnejšej úpravy vzťahov medzi vlastníkami bytov a správcov v zmluve o výkone správy ako základného právneho dokumentu medzi zmluvnými dotknutými stranami. SOI nie je orgánom dohľadu medziľudských vzťahov a súkromnoprávnymi spormi medzi jednotlivými vlastníkami, pričom však na druhej strane ani správca nie je tým subjektom, ktorý by mal nad rámec zákona o vlastníctve bytov za vlastníkov bytov zapájať sa do týchto morálnych sporov, pričom však vlastníci sú tí, ktorí disponujú mnohými právnymi prostriedkami ak sa cítia dotknutí a ohrození konaním iného vlastníka. Porušenia zákona o vlastníctve bytov, ktoré tvoria dôvody vedeného správneho konania patria medzi základné povinnosti správcu, ktoré je nevyhnutné aby rešpektoval a dodržiaval s ohľadom na charakter a dôsledky týchto povinností v súvislosti so správou bytov s dosahom na nakladanie s prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov týkajúcich sa spoločných častí, zariadeniami a pod. z FPÚaO, čo však účastník konania nerešpektoval. Vzhľadom na uvedené správny orgán vyhodnotil tieto námietky účastníka konania ako právne irelevantné.

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 o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

Keďže ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolnosti danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

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 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.

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 o ochrane spotrebiteľa, 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 zákona o správnom konaní. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona o ochrane spotrebiteľa.

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 je správny orgán 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.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona 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 to, že účastník konania ukladal spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu.

Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových vyplýva správcovi povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Konaním správcu tak boli ohrozené majetkové práva spotrebiteľov a nerešpektovanie práv 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 z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil závažnosť správneho deliktu a jeho vplyv na priemerného spotrebiteľa. V uvedenej súvislosti správny orgán ako rozhodujúci vnímal fakt, že svojvoľné konanie účastníka konania – správcu, ktorý bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytového domu sám rozhodol o výbere dodávateľa, je priamo spôsobilé negatívne zasiahnuť do ekonomickej sféry spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správny orgán teda zohľadnil mieru hroziacej a reálnej hrozby či priamo vzniku majetkovej ujmy na strane spotrebiteľov a poškodenie ich ekonomických záujmov, keďže si je potrebné predovšetkým uvedomiť, že predmetné služby sú financované práve z majetku vytváraného samotnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov – spotrebiteľmi.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Základnou povinnosťou správcu je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Z dôvodu, že správca vykonáva správu domu ako „profesionál“ podľa zákona o správcoch, t.j. ako osoba znáлая problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov, je povinný konať odborne, t.j. s odbornou starostlivosťou. Nepostačuje konanie s náležitou starostlivosťou, ale ako osoba, ktorá má kvalifikáciu na výkon správy bytových domov, musí konať s odbornou starostlivosťou. Správca musí tiež pri výkone správy postupovať tak, aby neporušoval ustanovenia zmluvy o výkone správy, ktorej ustanovenie však nesmú odporovať zákonu.

Zákonodarcou stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo porovnať výhodnosť dojednaných podmienok, resp. majú právo porovnať si výber z viacerých ponúk tú najvýhodnejšiu, keďže ide o nakladanie a hospodárenie z ich vlastnými peňažnými prostriedkami. V zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom záujem vlastníkov je zrejmy najmä z rozhodnutí

vlastníkov ale aj zo všeobecných záujmov každého bežného vlastníka (spoluvlastníka) ohľadne nakladania s jeho vlastníctvom (spoluvlastníctvom).

Správca pri obstaraní služieb a tovaru v prospech vlastníkov je vždy povinný postupovať v súlade so záujmami vlastníkov a dohodnúť im čo najvýhodnejšie podmienky, a to či už z pohľadu ceny, kvality alebo reklamačných podmienok. Na splnenie si tejto povinnosti preukázaným spôsobom je zo strany správcu nevyhnutné získať všetky dostupné informácie o možných ponukách iných dodávateľských subjektov alebo zorganizovať verejnú súťaž. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zároveň s týmto zakotvuje povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov, ak je na to dôvod, teda ak je potrebný na vykonanie určitého úkonu správcu, ktorý nepokrýva zmluva o výkone správy, nadpolovičný súhlas všetkých vlastníkov, musí správca zvolať schôdzu, na ktorej si vlastníci odsúhlasia plánovaný úkon, pričom v zmysle ust. § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Pri určení výšky pokuty správny orgán vzal do úvahy i tú skutočnosť, že prostriedky, ktoré účastník konania ako správca použil na úhradu faktúry sú prostriedkami získanými od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S poukazom na uvedené, ako aj na vyššie citované ustanovenia zákona a zákona o vlastníctve bytov, o ich použití, mali spolurozhodovať predovšetkým samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a to práve zákonom predpokladanou formou t.j. rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účastník konania pri výbere dodávateľa nedbal na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a neuprednostnil ich záujmy pred vlastnými, pričom bolo jeho povinnosťou vykonávať práva k majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca svojim konaním pri výbere dodávateľa a následne pri použití prostriedkov z FPÚaO ani nedal možnosť vlastníkom bytov a nebytových priestorov posúdiť, či vybraná cenová ponuka bola tá najvýhodnejšia pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov z hľadiska ceny, ako aj kvality (ale až ex post), čím správca pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakávala.

Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 zjavné, 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 budúca 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 skutočnosti, 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.

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca ako predsedajúci, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovateľia. Je nevyhnutné aby podpis predsedajúceho, v tomto prípade správcu ako zvolávateľa a organizátora schôdze bol pripojený

vo vyhotovenej zápisnici, a to tak, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov mali verifikovateľným spôsobom (podpisom predsedajúceho), že uvedený obsah na schôdzi bol vyhotovený správne a v súlade so zákonnými pravidlami, nakoľko častokrát vyhotovená zápisnica obsahuje rozhodnutia vlastníkov pri nakladaní z finančnými prostriedkami v súvislosti so spoluvlastníctvom spoločných častí, zariadení priestorov bytového domu, a teda nejedná sa len o formálnu chybu, ktorú by bolo možné zľahčovať, nakoľko podpis predsedajúceho osvedčuje pravosť a správnosť zápisnice a údajov v nej obsahujúcich. Prílohou zápisnice je i vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať, čo je legitímne právo overovateľa, aby bolo zachytené podrobne, z akej pohnútky, či aké okolnosti viedli overovateľa k odmietnutiu podpísania zápisnice, nakoľko uvedené môže reflektovať a vyvolávať dojem, že schôdza a jej samotné zhodnotenie obsahu premietnuté do zápisnice nemusí odrážať faktické prijaté závery a rozhodnutia vlastníckymi bytov a nebytových priestorov, resp. uvedené môže vnášať pochybnosti o zákonných pravidlách, ktoré sú nevyhnutné pre zákonnosť vedenia schôdze a najmä zákonnosti hlasovania o jednotlivých otázkach ktoré tvorili program schôdze a preto uvedená zákonná povinnosť je nevyhnutnou náležitosťou, ktorej funkciou je legitimita a zachytenie všetkých okolností, ktoré viedlo overovateľa k odmietnutiu podpísania zápisnice, čo správca musí umožniť a zabezpečiť v každom prípade.

Zistené správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) a správca, ktorý na základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správných deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. 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 a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníckom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych

predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nesplnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil skutočnosť, že **Ústava SR v čl. 13 ods. 1** zabezpečuje právne postavenie osôb tak, že povinnosti im možno ukladať len zákonom alebo na základe zákona a v jeho medziach, prípadne medzinárodnou zmluvou podľa **čl. 7 ods. 4** alebo nariadením vlády SR podľa **čl. 120 ods. 2** Ústavy SR. Táto ústavná ochrana sa premieta v ochrane spotrebiteľa do konkrétneho ustanovenia, ktorého účelom je ochrániť spotrebiteľa pred takými povinnosťami, ktoré by podnikateľ, resp. poskytovateľ služby sám spotrebiteľovi ustanovil.

Pri určovaní výšky pokuty vzal správny orgán do úvahy skutočnosť, že účastník konania ukladal vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru povinnosti bez právneho dôvodu, tým, že požadoval od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) vykonať pokládku schodiskovej dlažby v spoločných priestoroch a to zaslaním listu (výzvy) na realizáciu prác v spoločných priestoroch a upozornením na následnú realizáciu danej práce na náklady vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) v bytovom dome E4 na ulici Moyzesova č. 10, v Bardejove a taktiež bez právom uznaného dôvodu požadoval od vlastníka bytu (pisateľa podnetu č. 723/2022) písomný súhlas susedov k chovu psa na základe domového poriadku, ktorý však nebol schválený vlastníčkmi bytov predmetného bytového dom. Uvedeným konaním bol výrazne znížený rozsah práv spotrebiteľa garantovaných zákonom, keď správca vystavil spotrebiteľovi svojvôľi v súvislosti s požadovanými povinnosťami pri realizácii jeho vlastníckeho práva k bytu. Spotrebiteľ pritom v dobrej viere od účastníka konania ako predávajúceho očakával, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a nezneužije silnejšie zmluvné postavenie pri výkone správy, nakoľko nespravuje vlastný majetok, ale na základe Zmluvy o výkone správy sa stará o majetok cudzí a o tento sa musí starať striktnie v súlade so zákonom, zmluvou o výkone správy a prejavenu vôľou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ukladaním povinností bez právneho, dôvodu dochádza k možnému ohrozovaniu ekonomických či iných záujmov bežného spotrebiteľa. Ďalej správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že nedodržanie zákonných limitov ukladania povinností jednotlivým vlastníkom bytov spojené s bývaním, t.j., že sú mu ukladané povinnosti bez právneho dôvodu, je spôsobilé sťažiť spotrebiteľovi realizovanie jeho práv v súvislosti s užívaním bytu ako výlučného vlastníctva ako aj požadovanie povinností bez akéhokoľvek právneho nároku na ich vymáhanie sa môže javiť pre spotrebiteľa ako obťažujúce a prípadne vymáhanie takýchto povinností môže vyvíjať na spotrebiteľa nátlak a záťaž, ktorú by inak znášať nemusel, nakoľko v danom prípade mu takéto povinnosti nikdy nevznikli a ich vymáhanie správcom sa v danom prípade javí ako právne irelevantné. Pokiaľ správca uloží spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, či uprie spotrebiteľovi jeho právo, spotrebiteľ je nútený domáhať sa svojich práv súdnou cestou, prípadne alternatívnou cestou či prostredníctvom orgánov na ochranu spotrebiteľa čím sa zvyšuje jeho ekonomické a administratívne zaťaženie a je marený účel zákona vyjadrený v § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa, kde jedným z chránených práv spotrebiteľa je práve ochrana jeho ekonomických záujmov, čo v tomto prípade účastník konania nedodrжал.

Účastník konania svojím nekonaním porušil práva spotrebiteľa priznané mu zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, 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 podnetov spotrebiteľov, s ktorými sa spotrebiteľia na orgán ohľadu obrátilo ako aj na samotný rozsah protiprávneho konania účastníka konania, ktorý vzhľadom na množstvo správnych deliktov naplnených opakovaním viacerými izolovanými skutkami nie je nezanedbateľný, 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, 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.

Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol i tú skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, ktorý poskytuje služby spotrebiteľovi, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok poskytnutia služieb bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn toho to konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určení výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté. Orgán dozoru prihliadol pri ukladaní výšky pokuty aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, poskytovateľ služieb je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákon správny orgán uložiť až do výšky 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 zákonom č. 71/1967 o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) 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, majú 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 spodnej úrovni zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné 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.