

**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie**  
**so sídlom v Košiciach pre Košický kraj,**  
**Vrátna 3, Košice**

Číslo: P/0298/08/23

Dňa: 11.06.2024

## ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods.1, ods.2 písm. h) a 4 ods. 1 zákona 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 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 s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

### u k l a d á

účastníkovi konania: **SPRAVing s.r.o., sídlo: Komenského 43, Košice 040 01, IČO: 36 586 137**, na základe výsledkov kontroly vykonanej na diaľku, začatej dňa 07.09.2023 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice, (ďalej len „Inšpektorát“), ukončenej v sídle Inšpektorátu dňa 09.02.2024,

**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“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a), b) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého 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 a dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, keď účastník konania ako správca bytového domu na ul. Popradská xxx, x v Košiciach v mesiaci júl 2021 bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome previedol finančné prostriedky vo výške 315 € z účtu bytového domu na ul. Popradská xx v Košiciach na svoj účet, a to za služby, ktoré boli poskytnuté ešte pred uzatvorením Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.03.2021 (príprava písomného hlasovania – nový správca – 100 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 8.3.2021 – 1 hod. - 125 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 18.3.2021 – 1 hod - 90 €);**

## p o k u t u

vo výške 400,- eur slovom štyristo eur.

**Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia priloženou poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 02890823.**

### O d ô v o d n e n i e :

Dňa 07.09.2023 bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj začatý výkon kontroly zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľov evidovaného Inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej len „Inšpektorát“) pod číslom 199/2023. Výkon kontroly bol začatý v sídle Inšpektorátu na základe výzvy kontrolovanej osobe – SPRAVing s.r.o., Komenského 43, 040 01 Košice, IČO: 36 586 137, na doručenie dokladov, zaslanej kontrolovanej osobe prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy. Kontrola bola vykonaná na diaľku, v sídle Inšpektorátu, na základe kontrolovanou osobou doručených dokladov. O vykonanej kontrole bol spísaný inšpekčný záznam, ktorý bol dňa 09.02.2024 zaslaný kontrolovanej osobe (ďalej „účastník konania“) do jej elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy, s doručením dňa 22.02.2024.

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a), b) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého 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 a dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, keď účastník konania ako správca bytového domu na ul. Popradská xxxx, x v Košiciach v mesiaci júl 2021 bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome **previedol finančné prostriedky vo výške 315 € z účtu bytového domu na ul. Popradská xx v Košiciach na svoj účet, a to za služby, ktoré boli poskytnuté ešte pred uzatvorením Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.03.2021 (príprava písomného hlasovania – nový správca – 100 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 8.3.2021 – 1 hod. - 125 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 18.3.2021 – 1 hod - 90 €).**

Za zistené nedostatky a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona. Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods.1 zákona č. 250/2007 Z.z. Oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 09.05.2024 bolo účastníkovi konania doručené prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 09.05.2024.

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. Účastník konania toto svoje procesné právo využil a ku kontrolou zistenému skutkovému stavu i k dôvodom začatia správneho konania sa písomne vyjadril.

Vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania, ktoré bolo správne orgánu doručené prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 15.05.2024, účastník konania uvádza, že tieto služby boli vykonané na základe žiadosti zástupcov vlastníkov bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Taktiež naďalej zotrváva na všetkých tvrdeniach, ktoré sme uviedli k danej veci, a to v „Odpovedi na výzvu na doručenie dokladov k podnetu č. 199/2023 zo dňa 18.09.2023“, ako aj vo „Vyjadrení k inšpekčnému záznamu vo veci podnetu č. 199/2023 zo dňa 23.02.2024. Účastník konania aj v tomto vyjadrení považuje za nutné aj v tomto konaní zopakovať svoje argumenty. Ako uvádza účastník konania, zástupcovia vlastníkov bytov oslovili účastníka konania so záujmom o prevzatie správy po pôvodnom správcovi, s ktorým boli tiež výsostne nespokojní a na tomto základe im pomáhal účastník konania pripravovať skončenie výkonu pôvodnej správy a prevzatie správy, čo sa bez niektorých krokov nedá urobiť, a keďže títo zástupcovia vlastníkov bytov tieto kroky nevedeli alebo nechceli sami robiť, tak ich na ich objednávku vykonával účastník konania. Jedná sa takto o služby za prípravu písomného hlasovania v súvislosti s prechodom na iného správcu konaného v dňoch 22.03.2021-26.03.2021 alebo stretnutie so zástupcami vlastníkov bytov dňa 8.3.2021 a dňa 18.3.2021. So zástupcami vlastníkov bytov bolo poskytnutie služieb od začiatku dohodnuté tak, že za tieto služby bude vykonaná úhrada až po uzavretí zmluvy o výkone správy, a len za predpokladu uzavretia zmluvy o výkone správy, t.j. odplatne len za predpokladu uzavretia zmluvy o výkone správy, s čím účastník konania išiel do neprimeranej nevýhody vo vzťahu k vlastníkom, ale s jeho súhlasom. Po uzavretí zmluvy o výkone správy tieto služby boli vyúčtované v zmysle dohodnutej ceny, s čím v čase úhrady aj pred úhradou zástupcovia vlastníkov bytov vyjadrili ďalší súhlas. Skutočnosť, že malo následne dôjsť aj k uzavretiu novej Zmluvy o výkone správy potvrdzuje emailová komunikácia zo dňa 26.02.2021, medzi konateľkou spoločnosti a xx., v ktorej xx. uvádza: „Ak by bol problém s termínom vyladenia zmluvy, tak termín písomného hlasovania vieme posunúť na napr. 19.3. a stíhame do 31.3. podpísať zmluvu“. Uvedená skutočnosť preukazuje tvrdenie kontrolovanej osoby, že tieto služby mali reálny základ v objednávke zástupcov vlastníkov. K samotnému objednaníu služieb za „prípravu písomného hlasovania v súvislosti s prechodom na iného správcu dňa 22.03.2021 – 26.03.2021 v sume 100,- €“ pred uzavretím zmluvy účastník konania týmto poukazuje na emailovú komunikáciu zo dňa 26.03.2021 medzi konateľkou spoločnosti xx. a xx., ktorý bol v rozhodnej dobe zástupcom vlastníkov, v ktorom žiadala aj „prípravu čistého hlasovacieho háčku“. Suma 100,- € za túto službu bola vyúčtovaná podľa dohody po uzavretí Zmluvy a to v zmysle Cenníka služieb, konkrétne položka „Poplatok za prípravu písomného hlasovania a prezenčných listín, 1,-€/byt/NP/garáž, min. 30,- €, max. 100,- €. K službe „stretnutie so zástupcami vlastníkov bytov dňa 08.03.2021 v sume 125,- € a dňa 18.03.2021 v sume 90,- €“ uviedol, že aj v tomto prípade došlo k uskutočneniu týchto stretnutí na základe žiadosti zástupcov vlastníkov bytov, pričom toto tvrdenie potvrdzuje ďalšia emailová komunikácia medzi konateľkou spoločnosti a xx. V mailoch zo dňa 03.03.2021 a 17.03.2021 je jasne uvedený nielen dátum, ale aj čas konania stretnutí. Sumy uvedené pri týchto službách majú základ v Cenníku služieb, položka „Iné činnosti nad rámec zmluvy – správa, ekonomika, technika a údržba (hodinová sadzba) 35,-€, a to vo výške už podľa počtu začatých hodín. V oboch prípadoch podľa dohody to bolo vyúčtované po uzavretí Zmluvy a to v zmysle Cenníka služieb, nakoľko iná možnosť ani nebola. Jedinou podmienkou bolo uzavretie Zmluvy, ktorá sa aj naplnila. Preto opakovane účastník konania nesúhlasí so závermi v inšpekčnom zázname a následne tak so začatím konania o uložení sankcie, na podklade, že nie je dohodnutá odplata za tieto služby. Pri službách, ktoré bolo poskytnuté v období pre uzavretím zmluvy o výkone správy, bolo pred uzavretím zmluvu najskôr so zástupcami vlastníkov bytov ústne dohodnuté, že platby za tieto vykonané služby sa vyúčtujú v období, keď sa spoločnosť bude mať uzavretú Zmluvu o výkone správy (ďalej v texte ako „Zmluva“) s týmto bytovým domom

a to už v súlade s Cenníkom služieb, ktorý tvorí prílohu Zmluvy, keďže sa jedná o osobitné služby mimo výkon správy podľa zmluvy.

Následne sa táto dohoda potvrdila, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov preukázateľne platne uzavreli Zmluvu o výkone správy spolu s cenníkom služieb, ktorý tvorí prílohu Zmluvy.

Samotná Zmluva v článku XI. Bod 3 v nadväznosti na bod 4 odkazuje napr. na Cenník služieb: „*Správca je tiež oprávnený popri odmene účtovať vlastníkom individuálne alebo za bytový dom poplatky za služby poskytované v rámci výkonu správy, ktoré nie sú zahrnuté v odmene správcu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.*“

V tejto zmluve o výkone správy najneskôr bola dohodnutá aj cena za poskytnuté služby pred uzavretím zmluvy o výkone správy, podľa cenníka, s čím súhlasili všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, keďže zmluvu uzavreli. Je preto preukázané, že vlastníci cenu odsúhlasili spôsobom, ktorý požaduje SOI. Až následne boli tieto služby v takto dohodnutej cene aj vyúčtované a to ešte po ďalšom súhlase zástupcov vlastníkov, inak by vyúčtované neboli. Poskytnuté služby pre uzavretím Zmluvy majú logický súvis s výkonom správy. Pritom ani žiaden zákaz nezakazuje doúčtovanie takto poskytnutých služieb pred uzavretím zmluvy na základe neskoršej uzavretej zmluvy.

Podľa čl. X bod 12 predloženej Zmluvy o výkone správy aj samotní zástupcovia vlastníkov sú oprávnení jednotlivé dodávky služieb objednať u správcu aj iba zástupcovia vlastníkov ak objednávka nepresiahne sumu 1.000,- €, t.j. ani nemusela tak byť na schôdzi vlastníkov odsúhlasená dodávka služieb pred uzavretím zmluvy.

Účastníkovi konania sa vyčíta, že porušil ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov v nadväznosti na zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého *je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy*. Ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa určuje, že predávajúci je povinný *zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie*. Citované ustanovenie je normou, ktorá sama o sebe neobsahuje žiadnu povinnosť a odkazuje na povinnosť, ktorá musí mať základ v hmotnom práve. SOI odkazuje na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého *správca musí hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy*.

Podľa účastníka konania uvedeným postupom kontrolovaná osoba neporušila citované ustanovenia zákona, pretože hospodárila s odbornou starostlivosťou v súlade so Zmluvou. Sporné služby vyúčtovala v súlade s Cenníkom, ktorý bol súčasťou Zmluvy, t.j. postupovala v súlade so Zmluvou o výkone správy. Správca v zmysle dohody vyúčtoval len služby, ktoré reálne aj poskytol, to riadne, včas a bez väd, keďže stretnutie a hlasovanie sa uskutočnilo s úspechom. Správca ako kontrolovaná osoba nemohol preto postupovať neehospodárne, keď vyúčtoval len poskytnuté reálne, riadne a včas poskytnutých služieb (hoci pred uzavretím zmluvy, ale súvisiacich právne konvalidovala Zmluva o výkone správy). Prostriedky vlastníkov neboli vyúčtované a uhradené neehospodárne. Napokon o tom svedčí aj to, že vlastníci ani riadne poskytnuté služby bez väd nenamietajú a nereklamujú, len účelovo tvrdia, že si zjavne poskytnuté služby neobjednali, čo je v rozpore s dobrými mravmi a takéto konanie by nemalo ani používať právnu ochranu.

Na základe vyššie uvedených skutočností má účastník konania stále za to, že tieto služby poskytnuté pred uzavretím zmluvy o výkone správy boli poskytnuté riadne, včas, bez väd, majú jasný základ v objednávkach zástupcov vlastníkov bytov bytového domu Popradská xxxx, x v Košiciach a v Zmluve o výkone správy, pričom riadne vykonané služby boli riadne vyúčtované v zmysle Zmluvy a na základe Cenníka služieb, a to v čase, keď bola medzi spoločnosťou a bytovým domom už riadne uzavretá platná a účinná Zmluva o výkone správy.

Ďalej podľa názoru kontrolovanej osoby mohlo byť začaté konanie aj podľa § 23 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a nie už aj (len) podľa § 24 citovaného zákona. Správny orgán nezdôvodnil v oznámení o začatí konania z akého dôvodu nepoužil ustanovenie § 23 ale § 24 citovaného zákona. Pritom práve ustanovenie § 23 indikuje jeho použitie pri menej závažných deliktach, akým je aj tento, ak sa preukáže voči kontrolovanej osobe.

Taktiež kontrolovaná osoba poukazuje takto na použité ust. § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 z.z. o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého: *„Pri určovaní výšky pokuty sa prihliadajú najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“*

Ak by aj správny orgán rozhodol o uložení pokuty v správnom konaní, má kontrolovaná osoba za to, že nedošlo k tak závažnému narušeniu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré by zakladalo uloženie vyššej pokuty, než pokuty na dolnej hranici zákonnej sadzby. Už z hodnoty porušovaného práva 315,-€ je zrejmé, že závažnosť porušenia povinnosti je veľmi malá, a to bez toho, aby došlo k zľahčovaniu údajne protiprávneho konania. Všetky tri porušenia pritom majú spoločný menovateľ, a to že k nim došlo v čase pred uzavretím zmluvy o výkone správy a len v súvislosti s prípravou jediného hlasovania. Rovnako tak následky porušenia povinnosti sú podľa účastníka konania malé. Je nutné prihliadnuť tiež na to, že aj keby došlo k porušeniu povinnosti, sú tu nasledovné skutočnosti ohľadom následku porušenia povinnosti ako malého - spôsobná ujma vlastníkom by bola vo výške nanajviš 315,- €, predmetné služby však boli reálne a riadne a včas vlastníkom aj poskytnuté, o čom svedčí, že vlastníci riadne poskytnutie služby bez väd nenamietajú a nereklamujú, len tvrdia, že si poskytnuté služby neobjednali. Vlastníkom tak ale nevznikla reálne žiadna ujma, ani škoda, pretože ako také poskytnuté boli.

Je nutné prihliadnuť aj na to, že charakter údajného protiprávneho konania tak spočíval v dobrej viere správcu pomôcť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome pri hlasovaní a výbere nového správcu bytového domu, úmysel správcu nebol vlastníkov poškodiť, ale pomôcť im, keďže však nebola ešte uzavretá zmluva o výkone správy, pomáhal im s hlasovaním, kde si predsa nemuseli kontrolovanú osobu ako správcu vybrať a v zmysle dohody by tieto služby poskytoval bezodplatne (podmienkou bolo uzavretie zmluvy o výkone správy a vyúčtovanie v súlade s Cenníkom).

Závažnosť údajne porušenie povinnosti je podľa názoru účastníka konania, a to vzhľadom na všetky skutočnosti, ktoré boli uvedené aj v doterajších vyjadreniach, minimálna, skôr vôbec negatívna, nakoľko riadne vykonanie objednaných služieb žiadnym spôsobom nespôsobilo ujmu vlastníkom, a teda aj samotný následok na vlastníkov nebol negatívneho dopadu. Účastník konania má za to, že charakter údajného protiprávneho konania, závažnosť údajne porušenej povinnosti, ako aj prípadný spôsob a následky údajného porušenia povinnosti nezakladajú zákonný dôvod na uloženie vyššej sankcie zo strany správneho orgánu, ale nanajviš na dolnej hranici, za predpokladu, že sa preukáže porušenie povinnosti správcu.

Dňa 14.05.2024 predložil účastník konania správne orgánu prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy e-mailovú komunikáciu zo dňa 26.02.2021, 26.03.2021, 03.03.2021 a 17.03.2021 a Zmluvu o výkone správy s cenníkom.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za protiprávne konanie uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, t.j. osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok. Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa.

*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 § 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 § 8b ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný*

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,*
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými;*

Z výsledkov vykonanej kontroly je porušenie povinností správcu pri správe bytového domu na ul. Popradská xxxx, x v Košiciach vyplývajúcich z vyššie citovaných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. a tým nesplnenie povinností zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, preukázané. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonával správu dotknutého bytového domu na základe zmluvy o výkone správy Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.03.2021 uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu Popradská xxxx-x, x, Košice, LV č. xxxx, súpisné číslo: xxxx, účinné od 1. apríla 2021.

Z obsahu pokladov pre rozhodnutie však vyplynulo, že účastník konania si na svoj účet z účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome previedol finančné prostriedky vo výške 315 € za služby, resp. činnosti, súvisiace s prípravou zmluvy o výkone správy, realizované ešte pred jej uzavretím t.j. pred 30.03.2021 a to konkrétne: za prípravu písomného hlasovania – nový správca – 100 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 8.3.2021 – 1 hod. - 125 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 18.3.2021 – 1 hod - 90 €, pričom však nepreukázal súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s úhradou takýchto nákladov.

Dňa 29.07.2021 bola z účtu bytového domu Popradská xx v Košiciach odúčtovaná na účet účastníka konania suma 535,26 € za služby nad rámec 1. polrok 2021. Na základe žiadosti zástupcu vlastníkov účastník konania v priloženej tabuľke k emailu s dátumom 03.08.2021 rozpísal, za aké služby boli účtované poplatky v rámci sumy 535,26 €. Z rozpisu je zrejmé, že sumy vo výške 100 €, 125 € a 90 € boli účtované za služby poskytnuté pred uzatvorením zmluvy o výkone správy v mesiaci marec 2021.

V dotknutom období (do 31.03.2021) správu bytového domu na ul. Popradská xx v Košiciach vykonával bývalý správca, spoločnosť Top správcovská, s.r.o., ktorý v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. bol povinný zabezpečovať všetky činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so v tom čase platnou zmluvou o výkone správy a so zákonom.

Účastník konania – spoločnosť SPRAVing s.r.o., síce uvádza, že prípravu písomného hlasovania, stretnutie so zástupcami vlastníkov v mesiaci marec 2021 vykonal na základe objednávky od zástupcov vlastníkov, pričom predložil e-mailovú komunikáciu so zástupcom vlastníkov s dátumami 19.02.2021, 03.03.2021, 17.03.2021, 26.03.2021. Preskúmaním obsahu tejto korešpondencie však správny orgán dospel k záveru, že táto súvisí s iniciatívami – zástupcu vlastníkov bytov v zmysle vtedy platnej aktuálnej zmluvy o výkone správy ohľadom pracovného stretnutia a dohodovania detailov pri prechode od súčasného správcu k novému. V predmetnej emailovej komunikácii sa neuvádza žiadna zmienka o účtovaní poplatkov za poskytované služby a teda argument účastníka konania, v zmysle ktorého v danom prípade postupoval so súhlasom zástupcu vlastníkov bytov neobstojí. Navyše správny orgán poukazuje na skutočnosť, že podnet na preverenie vyúčtovania o.i. aj dotknutých poplatkov bol podaný práve zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí poukázali na skutočnosť, že dané služby neboli objednané a napriek tomu boli vyúčtované.

Pri kontrole nebolo predložené navyše žiadne poverenie pre zástupcov vlastníkov, či už od správcu bytového domu alebo od vlastníkov, aby so spoločnosťou SPRAVing, s.r.o. rokovali o príprave podkladov k písomnému hlasovaniu. Nebola predložená dohoda o poverení na prípravu písomného hlasovania s bývalým správcou Top správcovská, s.r.o., ktorý v mesiaci 3/2021 ešte spravoval bytový dom Popradská xx, Košice. Správny orgán v danej súvislosti poukazuje i na skutočnosť, že z ustanovenia § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého vyplýva zvolenému zástupcovi vlastníkov oprávnenie zabezpečovať komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou, oprávnenie informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, pričom zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov však v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona č. 182/1993 Z.z.

Vzhľadom na uvedené teda možno dôvodne konštatovať, že zástupca vlastníkov bol oprávnený v mesiaci marec 2021 zabezpečovať komunikáciu medzi správcou bytového domu, a to so spoločnosťou Top správcovská, s.r.o. a vlastníkami bytov a nebytových priestorov. V rámci kontroly nebolo predložené žiadne poverenie od vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre zástupcu vlastníkov na rokovanie so spoločnosťou SPRAVing s.r.o., a taktiež na schválenie neskôr vyúčtovaných poplatkov za tieto rokovania. Účastník konania v marci 2021 nemal žiadny právny vzťah s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Popradská xx v Košiciach.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, 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. Vzhľadom na uvedené správca bytového domu môže vyžadovať od vlastníkov bytov a nebytových priestorov plnenie len tých

povinností, ktoré majú oporu v zákone alebo boli dohodnuté v zmluve o výkone správy, prípadne sa na nich dohodli vlastníci na schôdzi vlastníkov prípadne pri písomnom hlasovaní.

Účastník konania žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, že preplatenie finančných položiek za prípravu písomného hlasovania a stretnutia so zástupcami vlastníkov si dal schváliť vlastníkami bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov prípadne písomným hlasovaním, čo malo byť predpokladom prevodu finančných prostriedkov z účtu bytového domu na účet správcu. Správny orgán sa v rámci rozhodovania vo veci podrobne oboznámil s podkladmi pre rozhodnutie, vrátane e-mailovej komunikácie medzi konateľkou účastníka konania a vtedajším zástupcom vlastníkov bytov, pričom dospel k totožným záverom ako inšpektori SOI vykonávajúci kontrolu. Ak aj zo strany vtedajšieho zástupcu vlastníkov došlo ku vzájomnej komunikácii s budúcim správcou, predložená dokumentácia nepreukazuje objednanie služieb a už vôbec nie skutočnosť, že takéto služby budú vyúčtované dodatočne, v prípade uzatvorenia zmluvy o výkone správy.

Účastník konania prevedením finančných prostriedkov vo výške 315 € (100 € + 125 € + 90 €) v mesiaci júl 2021 z účtu bytového domu na ul. Popradská xx v Košiciach na svoj účet za služby poskytnuté ešte pred uzatvorením zmluvy o výkone správy, kedy nemal žiadny právny vzťah s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Popradská xx v Košiciach a bez akéhokoľvek mandátu od vlastníkov, nepochybne porušil povinnosť v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, pričom je zároveň povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

Ostatné účastníkom konania poukazované skutočnosti ako aj ním predkladaný cenník poskytovaných služieb, ktorý bol pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome záväzný až od účinnosti zmluvy o výkone správy a tiež poukazovanie na znenie článkov zmluvy o výkone správy platnej až v období po jej uzatvorení, taktiež správny orgán nepovažuje za relevantné z hľadiska možnosti zbavenia sa zodpovednosti za kontrolou spoľahlivo preukázané protiprávne konanie.

V nadväznosti na ďalšie účastníkom uvádzané námietky správny orgán poukazuje na ustálenú judikatúru 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 sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba 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 účastníka konania motív, alebo nie.

Konaním účastníka konania ako právnickej osoby bola naplnená skutková podstata správneho deliktu v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa. Z uvedeného dôvodu správny orgán z vlastného podnetu začal správne konanie o uložení sankcie podľa § 24 ods.1 zákona o ochrane



spotrebiteľa. Uvedený postup je štandardným v rámci rozhodovacej činnosti Slovenskej obchodnej inšpekcie a zároveň zodpovedajúci potrebe dodržania jednej zo zásad správneho konania vyjadrenej v ustanovení § 3 ods.5 zákona č. 71/1967 Z.z. o správnom konaní (Správny poriadok), v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Slovenská obchodná inšpekcia vychádzajúc z obsahu podkladov pre rozhodnutie postihuje porušenie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorého sa dopustila právnická osoba ako správny delikt a nie ako priestupok.

Z hľadiska vyhodnotenia kontrolou zisteného skutkového stavu sa správny orgán v plnom rozsahu stotožňuje so závermi kontroly zadokumentovanými v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly. Z podkladov pre rozhodnutie je nepochybne zrejmé, že účastník konania si svoje povinnosti ustanovené zákonom neplnil riadne. Správny orgán prihliadol pri rozhodovaní vo veci aj na skutočnosť, že vykonaná kontrola potvrdila opodstatnenosť podnetu spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome, ktorí poukazovali na vyššie uvedené protiprávne konanie správcu. Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností 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.

Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

*V zmysle § 24 ods.1 zákona za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.*

*Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*

*Podľa § 24 ods. 6 citovaného zákona, ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.*

Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, ako predávajúceho, bolo spoľahlivo

preukázané. Keďže kontrolou zistené a preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom v danom prípade podľa názoru správneho orgánu nemožno považovať za menej závažné a teda nenastali predpoklady pre aplikáciu ustanovenia § 24 ods.6 zákona, správny orgán rozhodol o uložení sankcie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keď ako správca bytového domu na ulici Popradská xxxx, x v Košiciach pri správe bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Popradská xxxx, x v Košiciach nenakladal majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, pričom nedbal na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a neuprednostňoval ich záujmy pred vlastnými, nakoľko v mesiaci júl 2021 bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome previedol finančné prostriedky vo výške 315 € z účtu bytového domu na svoj účet, pričom išlo o vyúčtovanie úkonov, resp. služieb realizovaných (poskytnutých) ešte pred uzatvorením Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.03.2021 (*príprava písomného hlasovania – nový správca – 100 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 8.3.2021 – 1 hod. - 125 €, stretnutie so zástupcami vl. bytov 18.3.2021 – 1 hod - 90 €*). Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Sankcionovaným konaním účastníka konania došlo k poskytnutiu služby v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zároveň v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca je povinný si plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zo Zmluvy o výkone správy a zákona o ochrane spotrebiteľa. Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán pri určovaní výšky pokuty za zistený protiprávny skutkový stav vzal do úvahy, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

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 ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákon správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Výšku uloženej pokuty považuje správny orgán po posúdení všetkých zákonných hľadísk a na základe správnej úvahy za primeranú a má za to, že uloženie pokuty v tejto výške bude mať nielen sankčný ale najmä preventívny účinok.

**Poučenie:** Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom tunajšieho Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.