

**SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA**  
**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj**  
**Pekárska 23, 917 01 Trnava**

Číslo: P/0043/02/2023

Dňa: 10.08.2023

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len „SOI“), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), ods. 4, § 4 ods. 1, ods. 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a § 20 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,

**ukladá účastníkovi konania:**

**obchodné meno:** Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.  
**sídlo:** Za poštou 7, Hlohovec 920 01  
**IČO:** 36 235 130

na základe kontroly vykonanej dňa 09.08.2022, 22.09.2022, 01.03.2023 a 23.03.2023, zameranej na prešetrenie podnetu zaevidovaného pod č. 342/2022 u správcu bytov Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., Za poštou 7, Hlohovec, pre porušenie povinnosti:

**predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie** v zmysle § 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, nakoľko pri prešetrení podnetu zaevidovaného pod č. 342/2022 bolo zistené, že:

- v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Bezručova 9 v Hlohovci (ďalej len „vlastníci“) konaného v dňoch 27.05.2019 – 02.06.2019 zo dňa 03.06.2019 ako aj v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 18.08.2020 – 23.08.2020 zo dňa 23.08.2020 bolo uvedené, že **vlastníci schválili vykonávanie stavebného dozoru Ing. L.B. v rozsahu max. 30 hodín mesačne s hodinovou sadzbou 14,50 €**. V „mandátnej zmluve“ uzavretej dňa 29.11.2019 medzi vlastníkmi v zastúpení správcou bytov Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o. (ďalej len „správca“) a mandatárom Ing. L.B., ktorej predmetom bolo zabezpečenie stavebného dozoru, sa v článku 3 „rozsah a obsah predmetu plnenia“ a jeho ustanovenia bodu 3.1. **neuvádzalo vymedzenie rozsahu práce na max. 30 hodín mesačne, tak ako ho vlastníci schválili** v horeuvedených písomných hlasovaniach,
- **správca preplatil Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru** v mesiaci september 2021 nad rámec odsúhlaseného rozsahu šesťnásť hodín výkonu stavebného dozoru v sume 232 €, v mesiaci október 2021 štyri hodiny výkonu stavebného dozoru v sume 58 € nad rámec odsúhlaseného rozsahu výkonu stavebného dozoru, v mesiaci február 2022 nad rámec odsúhlaseného rozsahu výkonu stavebného dozoru 6,5 hodín v sume 94,25 €, v mesiaci júl 2022 stavebný dozor Ing. L.B. správcovi zaslal dobropis vo výške 116 € za výkon stavebného dozoru v rozsahu osem hodín, t.j. správca preplatil Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru za obdobie od augusta 2021 do júla 2022 práce nad rozsah schválený vlastníkmi, v celkovej hodnote 18,5 hodín a celkovej sume 268,25 €,

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

## **p o k u t u**

vo výške: **300 €** (slovom: **tristo eur**),

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č.ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00430223.

## **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 09.08.2022, 22.09.2022, 01.03.2023 a 23.03.2023 vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj kontrolu zameranú na prešetrenie podnetu zaevidovaného pod č. 342/2022 v zmysle 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 o ochrane spotrebiteľa“), zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993“ Z.z. u správcu.

Správca vykonával správu pre bytový dom Bezručova 146/9 A, B, Hlohovec na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 28.05.2019, do dňa 30.9.2022.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetu zaevidovaného pod č. 342/2022, v ktorom vlastníci namietali výšku vyplatených finančných prostriedkov stavebnému dozoru Ing. L. B. a nečinnosť správcu pri reklamovaní stavebných prác pri zateplovaní bytového domu na adrese Bezručova 146/9, Hlohovec.

Prílohou podnetu boli:

- list vlastníkov adresovaný správcovi,
- e-mailová komunikácia,
- notárska zápisnica zo dňa 13.05.2022,
- plnomocenstvo,
- e-mail zo dňa 13.05.2022.

Správca počas kontroly dňa 09.08.2022 predložil nasledovné doklady:

- zmluva o výkone správy pre bytový dom Bezručova 146/9, Hlohovec zo dňa 28.05.2019,
- zápisnica o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 27.05.2019 – 02.06.2019 zo dňa 03.06.2019,
- zápisnica o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 18.08.2020 – 23.08.2020 zo dňa 23.08.2020,
- mandátna zmluva uzavretá medzi mandatárom Ing. L. B. a mandantom vlastníckmi zastúpených správcom zo dňa 29.11.2019,
- oznámenie o ukončení činnosti výkonu stavebného dozoru zo dňa 01.07.2022,
- Saldo – konto rok 2021, obdobie do 31.12.2021,
- Saldo – konto rok 2022, obdobie do 31.12.2022.

Správca dňa 26.08.2022 doručil Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj nasledovné doklady:

- vyjadrenie a doklady k podnetu č. 342/2022,
- žiadosť o vykonanie kontroly počas realizácie projektu adresovaná správcom na ŠFRB,
- oznámenie termínu výkonu kontroly zo strany ŠFRB zo dňa 02.06.2022,
- žiadosť o vyjadrenie zhotoviteľa a stavebného dozoru k listu vlastníkov zo dňa 25.05.2022,
- vyjadrenie zhotoviteľa k listu vlastníkov zo dňa 21.06.2022,
- vyjadrenie stavebného dozoru k listu vlastníkov zo dňa 28.06.2022,
- správa z inšpekcie zhotovovania vonkajších tepelnoizolačných KZS – ETICS zo dňa 21.10.2022,
- faktúra za výkon činnosti stavebného dozoru č. 7/2022 zo dňa 03.03.2022,f
- faktúra za výkon činnosti stavebného dozoru č. 20/2022 zo dňa 05.06.2022.

Správca počas kontroly dňa 22.09.2022 predložil nasledovné doklady:

- zápisnica o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 27.05.2019 - 02.06.2019 zo dňa 03.06.2019,
- mandátna zmluva (obstarávaní záležitostí investora),
- faktúra č. 26/2022 zo dňa 28.6.2022.

Správca počas kontroly dňa 01.03.2023 predložil nasledovné doklady:

- faktúra č. 19/2021 zo dňa 04.09.2021,
- faktúra č. 24/2021 zo dňa 03.10.2021,
- faktúra č. 29/2021 zo dňa 02.11.2021,
- faktúra č. 1/2022 zo dňa 03.01.2022,
- faktúra č. 4/2022 zo dňa 31.01.2022,
- faktúra č. 7/2022 zo dňa 03.03.2022,
- faktúra č. 11/2022 zo dňa 07.04.2022,
- faktúra č. 14/2022 zo dňa 29.04.2022,
- faktúra č. 20/2022 zo dňa 05.06.2022,
- faktúra č. 22/2022 zo dňa 28.06.2022,
- faktúra č. 26/2022 zo dňa 28.06.2022,
- faktúra č. 36/2022 zo dňa 19.10.2022.

Pri prešetrení podnetu zaevidovaného pod č. 342/2022 bolo zistené, že v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 27.05.2019 – 02.06.2019 zo dňa 03.06.2019 ako aj v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 18.08.2020 – 23.08.2020 zo dňa 23.08.2020 bolo uvedené, že vlastníci schválili vykonávanie stavebného dozoru Ing. L.B. v rozsahu max. 30 hodín mesačne s hodinovou sadzbou 14,50 €. V „mandátnej zmluve“ uzavretej dňa 29.11.2019 medzi vlastníkami v zastúpení správcom a mandatárom Ing. L.B., ktorej predmetom bolo zabezpečenie stavebného dozoru, sa v článku 3 „rozsah a obsah predmetu plnenia“ a jeho ustanovenia bodu 3.1. neuvádzalo vymedzenie rozsahu práce na max. 30 hodín mesačne, tak ako ho vlastníci schválili v horeuvedených písomných hlasovaniach. Správca preplatil Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru v mesiaci september 2021 nad rámec odsúhlaseného rozsahu šesťnásť hodín výkonu stavebného dozoru v sume 232 €, v mesiaci október 2021 štyri hodiny výkonu stavebného dozoru v sume 58 € nad rámec odsúhlaseného rozsahu výkonu stavebného dozoru, v mesiaci február 2022 nad rámec odsúhlaseného rozsahu výkonu stavebného dozoru 6,5 hodín v sume 94,25 €, v mesiaci júl 2022 stavebný dozor Ing. L.B. správcovi zaslal dobropis vo výške 116 € za výkon stavebného dozoru v rozsahu osem hodín, t.j. správca preplatil Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru za obdobie od augusta 2021 do

júla 2022 práce nad rozsah schválený vlastníckmi, v celkovej hodnote 18,5 hodín a celkovej sume 268,25 €, čím došlo k porušeniu § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z.

*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. Výkon stavebného dozoru nemožno považovať za zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, a preto je správca povinný pri uzavretí zmluvy o výkone stavebného dozoru – mandátnej zmluvy riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov.*

*Povinnosťou správcu podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s cit. zákonom a zmluvou o výkone správy. Pri samotnom výkone správy nepostačuje, aby správca konal s náležitou starostlivosťou, ale ako osoba (správca), ktorá má kvalifikáciu na výkon správy bytových domov, musí správca konať s odbornou starostlivosťou. S odbornou starostlivosťou musí uzatvárať zmluvy na obstaranie tovarov a služieb pre bytový dom, musí viesť účtovníctvo, spravovať majetok bytového domu, rozhodovať napr. o vyriešení havarijného stavu v bytovom dome v prípade, ak nie je možné v krátkom čase zabezpečiť súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov bytového domu.*

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

Zistené skutočnosti boli zaznamenané v inšpekčných záznamoch zo dňa 09.08.2022, 22.09.2022, 01.03.2023 a 23.03.2023, ktorých kópie prevzal účastník konania.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania listom zo dňa 10.07.2023 zaslané oznámenie o začatí správneho konania o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré účastník konania prevzal dňa 11.07.2023.

Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní mal účastník konania možnosť podať vyjadrenie k zisteným nedostatkom v stanovenej lehote do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania. Nakoľko účastník konania toto svoje právo nevyužil, podkladom pre vydanie rozhodnutia bol kontrolou spoľahlivo zistený skutkový stav.

Vo vyjadrení v inšpekčných záznamoch zo dňa 09.08.2022, 22.09.2022, 01.03.2023 a 23.03.2023 účastníka konania uviedol „beriem na vedomie, resp. bez pripomienok.“

Účastník konania vo vyjadrení zo dňa 03.03.2023 k obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 01.03.2023 okrem iného uviedol, že Ing. L. B. vykonával činnosť stavebného dozoru v súlade s uzatvorenou mandátnou zmluvou. Uznesením z písomného hlasovania vlastníkov bola ohraničená činnosť výkonu stavebného dozoru na max. 30 hod. mesačne. V priebehu septembra 2021, októbra 2021 a februára 2022 bol počas realizácie prác tento limit prekročený v súčte o 26,50 hod. vo finančnom vyjadrení 384,25 € na účet vlastníkov, čo vyplynulo z potreby v danom čase riešiť operatívne problémy pri realizácii prác ako aj zo zmien pri realizácii, vyplývajúcich z nedostatkov projektovej dokumentácie, či dodatočných požiadaviek vlastníkov, odsúhlasených domovým zástupcom. V žiadnom prípade nešlo

o svojoľne vykonávané činnosti stavebného dozoru nad reálne potreby stavby v danom čase realizácie. V záujme vlastníkov, bez nároku na úhradu akýchkoľvek vzniknutých nákladov vykonával nad rámec schváleného rozsahu činnosť stavebného dozoru Ing. L. B. v mesiacoch máj až júl 2021 v súčte 33 hod., čo predstavuje 478,50 € v prospech vlastníkov. Počas doby výkonu činností stavebného dozoru (august 2021 až jún 2022), čo predstavuje 11 mesiacov, pri schválenom limite 30 hod./mes. by výkon činnosti stavebného dozoru činil 330 hod. za celé obdobie, pričom v tomto období v skutočnosti stavebný dozor fakturoval 313,50 hod., z čoho v ďalšom období dobropisoval 8 hod., opäť v prospech vlastníkov, teda reálne fakturovaných bolo 305,50 hod., v skutočnosti však odpracoval 338,50 hod., teda 33 hod. navyše v prospech vlastníkov, bez nároku na odmenu. V období, kedy nebol potrebný výkon činností stavebného dozoru v schválenom limite 30 hod./mes., (august 2021, november 2021, december 2021, január 2022, marec 2022, apríl 2022) tento nebol v danom období ani realizovaný, neprišlo tak k čerpaniu finančných prostriedkov vlastníkov, ktoré by mohlo byť neúčelné, naopak v danom období prišlo k finančnému šetreniu prostriedkov vlastníkov. Účastník konania má za to, že vždy a včas, aj vo vzťahu k stavebnému dozoru jednal v prospech vlastníkov a plnil si tak povinnosti správcu v zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. Účastník konania má za to, že stavebný dozor konal s odbornou starostlivosťou, keďže svojim konaním nespôsobil porušenie mandátnej zmluvy uzavretej so správcom ako zástupcom. Podstatou bolo aj to, že plnomocenstvo udelené vlastníckmi správcovi prekročené nebolo a naďalej aj trvalo a nebolo vypovedané vlastníckmi. Vlastníckom nebola spôsobená žiadna škoda, zmenšenie ich majetku či finančných práv ani ušľý zisk. Správca práve naopak konal vždy v mene vlastníkov tak, aby stavebný dozor s odbornou starostlivosťou mohol vykonať požiadavky vlastníkov a chrániť ich práva riadne a včas a pokonávkou dohodou s ním ani z jeho vlastnej iniciatívy neprišlo k fakturácii prác na ktoré mal ešte právo i nárok, ak by skutočne vykonané práce nad rámec mandátnej zmluvy určené dodatočnými požiadavkami vlastníkov a domovým zástupcom zachytenými v stavebnom denníku či v zápisniciach fakturoval. Takéto konanie vlastníkov, ak prijali plnenia bez poskytnutej finančnej protihodnoty by sa teda práve naopak jednoznačne dalo chápať ako bezdôvodné obohatenie či ako konanie v rozpore s dobrými mravmi a contra zasadám uplatňovaným v poctivom obchodnom styku, čo však stavebný dozor zatiaľ absolútne neriešil.

Účastník konania vo vyjadrení zo dňa 12.05.2023 k obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 23.03.2023 okrem iného uviedol, že suma vo výške 268,25 € za výkon stavebného dozoru bola uhradená na účet Bytového domu Bezručova 9 v Hlohovci, o čom doložil aj výpis z bankového účtu.

Vyjadrenia účastníka konania zo dňa 03.03.2023 k obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 01.03.2023 správny orgán považuje za subjektívne, na ktoré nemožno prihliadnuť. Správny orgán má za to, že ide o účelové vyjadrenia účastníka konania, ktorých cieľom je sa vyhnúť zákonnému postihu. Správny orgán poukazuje na kontrolné zistenia, z ktorých jednoznačne vyplynulo, že v zápisnici o výsledku písomného hlasovania konaného v dňoch 27.05.2019 – 02.06.2019 zo dňa 03.06.2019 ako aj v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 18.08.2020 – 23.08.2020 zo dňa 23.08.2020 bolo uvedené, že vlastníci schválili vykonávanie stavebného dozoru Ing. L.B. v rozsahu max. 30 hodín mesačne s hodinovou sadzbou 14,50 €, pričom v mandátnej zmluve uzavretej dňa 29.11.2019 medzi vlastníckmi v zastúpení sa neuvádzalo vymedzenie rozsahu práce na max. 30 hodín mesačne, tak ako ho vlastníci schválili v predmetných písomných hlasovaniach. Tým, že správca preplatil Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru za obdobie od augusta 2021 do júla 2022 práce nad rozsah schválený vlastníckmi, v celkovej hodnote 18,5 hodín a celkovej sume 268,25 € došlo k porušeniu povinnosti podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. Správny orgán zdôrazňuje, že ide o povinnosť vyplývajúcu účastníkovi konania priamo zo zákona. Konaním účastníka konania bola dotknutá ochrana majetkových

práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Každý spotrebiteľ má okrem iného právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, čo však vzhľadom na zistené nedostatky nebolo splnené. Skutočnosť, že účastník konania uhradil sumu vo výške 268,25 € za výkon stavebného dozoru na účet Bytového domu Bezručova 9 v Hlohovci hodnotí správny orgán pozitívne, avšak následná náprava zistených nedostatkov nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za protiprávny stav zistený v čase kontroly. Následné odstránenie zistených nedostatkov je v zmysle § 7 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinnosťou účastníka konania a nie je okolnosťou, ktorá by ho mohla zbaviť zodpovednosti za zistené porušenie zákona. Pre posúdenie zodpovednosti účastníka konania je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly.

Po preskúmaní predmetnej veci je správny orgán toho názoru, že skutkový stav bol náležite zistený a preukázaný, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa 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 zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon o ochrane spotrebiteľa a osobitné právne predpisy, čo však vzhľadom na vyššie uvedené splnené nebolo.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a to povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, účastník konania porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Následkom tohto konania boli porušené práva spotrebiteľa chránené dotknutým ustanovením cit. zákona. Konaním účastníka konania tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

Správny orgán vyhodnotil charakter protiprávneho konania, t.j. preplatenie Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru za obdobie od augusta 2021 do júla 2022 prác nad rozsah schválený vlastníckmi, v celkovej hodnote 18,5 hodín a celkovej sume 268,25 €. V predmetnom prípade ide o majetkové práva spotrebiteľov, s ktorými nebolo zo strany účastníka konania hospodárne a s odbornou starostlivosťou nakladané.

Správny orgán prihliadol na skutočnosť, že preplatenie Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru za dotknuté obdobie nad rozsah schválený vlastníckmi, v celkovej hodnote 18,5 hodín a celkovej sume 268,25 € je považované za závažný zásah do majetkových práv spotrebiteľa chránených zákonom, keďže jeho dôsledkom je priame poškodenie uvedených práv spotrebiteľa.

Čo sa týka spôsobu porušenia povinnosti, k povinnostiam účastníka konania patrí povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, pričom v danom prípade ide o povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. a zmluvou o výkone správy podľa § 8b ods. 1 písm. a) cit. zákona. Túto povinnosť účastník

konania ako predávajúci vzhľadom na vyššie uvedené preukázateľne porušil, keď preplatil Ing. L.B. za výkon stavebného dozoru za obdobie od augusta 2021 do júla 2022 prác nad rozsah schválený vlastníckmi, v celkovej hodnote 18,5 hodín a celkovej sume 268,25 €.

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

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

Správny orgán zároveň prihliadol na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nepostupoval v konaní vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s potrebnou odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakáva. Účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky výkonu správy, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Po zvážení a vyhodnotení všetkých týchto skutočností orgán kontroly vnútorného trhu považuje pokutu uloženú na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeranú, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny orgán pri ukladaní pokuty posudzoval aj to, že ku konkrétnemu zisteniu správneho orgánu prispel podnet spotrebiteľa, ktorý poukazoval na protiprávne konanie správcu, ktoré sa pri kontrole potvrdilo.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa 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. Správny orgán postup predpokladaný ustanovením § 24 ods. 6 cit. zákona neaplikoval, nakoľko podľa názoru správneho orgánu v danom prípade nemožno kontrolou zistené protiprávne konanie s prihliadnutím na jeho charakter, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti, vyhodnotiť ako menej závažné porušenie povinnosti, a preto vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Nakoľko nebolo konštatované opakované porušenie povinností predávajúceho počas 12 mesiacov, správny orgán využil pri ukladaní pokuty § 24 ods. 1 pred bodkočiarkou zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pokuta bola účastníkovi konania uložená s prihliadnutím na kontrolné zistenia v dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Nemôže sa jednáť o sankciu uloženú v zanedbateľnej výške, pretože sa inak nedá predpokladať, že by splnila svoj účel. Súčasne je potrebné uviesť, že uložená pokuta plní taktiež preventívnu úlohu, a to najmä vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností (generálne pôsobenie), a musí mať aj účinok odradiť od protiprávneho postupu.