

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

Číslo: P/0209/07/23

Dňa: 28.12.2023

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. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení 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: **SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov**  
sídlo: **Volgogradská 88, 080 01 Prešov**  
IČO: **31 718 523**  
(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“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie:**

- a) v nadväznosti na § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda, pričom o písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu na ulici Tomášikova 2-14 v Prešove **porušil povinnosť vyhlásiť písomne hlasovanie do 15 dní od doručenia žiadosti** (odo dňa 20.02.2023) < ¼ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (36 vlastníkov zo 112 celkovo) vo veci kompenzácie jedno, dvoj a trojizbových bytov, ktorých vlastníci na vlastné náklady zateplili priečelie bytovky - lodžie, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

zistené pri výkone kontroly začatej dňa 13.07.2023 v sídle účastníka konania a ukončenej dňa 02.10.2023 zaslaním inšpekčného záznamu do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk), vykonanej inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, zameranú na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. 388/23;

- b) v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona 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, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca pri čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) na ulici Prostějovská 103, 105 sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov (12 vlastníkov zo 30 celkovo bod 7.1 zápisnice zo schôdze konanej dňa 07.04.2022) s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 850 € na náklady súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku č. 4/2023 Ing. M. G. vo veci posúdenia príčin vlhnutia a vzniku plesní v predmetom bytovom dome, čoho dôkazom je výpis finančných prostriedkov z FPÚaO za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 pre objekt 321 PROSTEJOVSKA 103, 105, kde v položkách čerpania sa nachádza úhrada za vypracovaný znalecký posudok vo výške 850 € (doklad FBD2301159) zo dňa 16.02.2023, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

- c) v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov bytového domu na ulici Prostějovská 103, 105 konanej dňa 23.03.2023 nezverejnil v lehote najneskôr do siedmich dní od konania schôdze, t.j. najneskôr do 30.03.2023, nakoľko tá bola zverejnená až dňa 31.03.2023, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

zistené pri výkone kontroly začatej dňa 13.07.2023 v sídle účastníka konania a ukončenej dňa 10.10.2023 zaslaním inšpekčného záznamu do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk), vykonanej inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, zameranú na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. 356/23, 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 – 02090723.

## O d ô v o d n e n i e :

Vykonanými kontrolami, zameranými na prešetrenie písomných podaní spotrebiteľov evidovaných správnym orgánom pod č. PO 388/23, a pod č. PO 356/23 bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie:

- a) v nadväznosti na § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda, pričom o písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa dopustil tým, že ako správca bytového domu na ulici Tomášikova 2-14 v Prešove porušil povinnosť vyhlásiť písomne hlasovanie do 15 dní od doručenia žiadosti (odo dňa 20.02.2023) < ¼ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (36 vlastníkov zo 112 celkovo) vo veci kompenzácie jedno, dvoj a trojizbových bytov, ktorých vlastníci na vlastné náklady zateplili priečelie bytovky - lodžie, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;
- b) v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona 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 príahlého pozemku, ktorého sa účastník konania dopustil tým, že ako správca pri čerpaní FPÚaO na ulici Prostějovská 103, 105 sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov (12 vlastníkov zo 30 celkovo) s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 850 € na náklady súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku č. 4/2023 Ing. M. G. vo veci posúdenia príčin vlhnutia a vzniku plesní v predmetom bytovom dome, čoho dôkazom je výpis finančných prostriedkov z FPÚaO za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 pre objekt 321 PROSTEJOVSKA 103, 105, kde v položkách čerpania sa nachádza úhrada za vypracovaný znalecký posudok vo výške 850 € (doklad FBD2301159) zo dňa 16.02.2023, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;
- c) v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov bytového domu na ulici Prostějovská 103, 105 konanej dňa 23.03.2023 nezverejnil v lehote najneskôr do siedmich dní od konania schôdze, t.j. najneskôr do 30.03.2023, nakoľko tá bola zverejnená až dňa 31.03.2023, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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 08.11.2023, oznámené mu listom zo dňa 08.11.2023, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk).

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, čo účastník konania aj využil.

Dňa 12.10.2023 (v predprocesnom štádiu) bolo doručené správne orgánu vyjadrenie účastníka konania k inšpekčnému záznamu 388/23, v ktorom účastník konania uvádza, že „ku konštatovaniu orgánu kontroly ohľadom toho, že pri písomnom hlasovaní správca nepostupoval správne, ak nevyhlásil písomne hlasovanie považuje účastník konania za nesprávny, nakoľko požiadavka štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Tomašíkovej ulici č. 2-14 v Prešove vykazuje známky nezrozumiteľnosti a nejednoznačnosti podľa § 37 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že priečelie bytovky sa definuje ako stena lodžie, ktorá predeľuje byt a lodžiu a teda nie je z danej požiadavky jasné, prečo sa netýka celej lodžie ale len priečelia, keďže k zatepleniu bytového domu má dôjsť aj na bočných stenách lodžii a ich stropov. Účastník konania toto vysvetlil v odpovedi na požiadavku vlastníkov bytov zo dňa 13.03.2023 ako aj následky škody na majetku vlastníkov bytov, z dôvodu, že nemusela by byť poskytnutá záruka na dielo zo strany zhotoviteľa. Ďalej poukazuje účastník konania na ust. § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom, Vlastníci bytov môžu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. rozhodovať o spôsobe a nakladaní s prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, pričom požiadavka vlastníkov odporuje § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., nakoľko prostriedky z fondu, údržby a opráv možno použitia účelne iba v súlade s týmto ustanovením, pričom sa jedná o kogentné ustanovenie a účastník konania nevidí možnosť na odklon od tohto ustanovenia, ktoré presne špecifikuje použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom kompenzácia medzi tieto možnosti použitia týchto prostriedkov nepatrí. V samotnom inšpekčnom zázname orgán kontroly konštatuje, že vlastníci nešpecifikovali presný druh prostriedkov z ktorého má byť kompenzácia vyplatená a už z tohto záveru vyplýva porušenie podmienok pre platnosť právneho úkonu a priamo zo zákona spôsobuje jeho neplatnosť. Práve postup, ktorého základom je neplatný právny úkon by bol v rozpore s touto požiadavkou danou zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Správca poukazuje na ust. § 14a zákona č. 182/1993 Z. z. o tom, že ak správca nezabezpečí uskutočnenie písomného hlasovania od 15 dní od doručenia žiadosti, tak vlastníci môžu reagovať na nekonanie správcu, pričom túto možnosť vlastníci nevyužili, pričom účastník konania i na osobnom stretnutí so zástupcami vlastníkov bytov ich poučil o nemožnosti vyhlásenia tohto písomného hlasovania. Odpoveď na požiadavku vlastníkov bytov bolo prevzaté jednou zo zástupkyň vlastníkov bytov, ktoré je v ust. § 8 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. na to priamo delegovaná zo zákona. Správca nie je povinný poučovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o ich zákonných právach a o zákone v zmysle pravidiel uvedených v ust. § 123 a nasl. Občianskeho zákonníka majú vlastníci tieto ovládať. Vlastník je v medziach

*zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním, pričom platí zásada, že neznalosť zákona neospravedlňuje.“*

*Účastník konania postupoval v súlade s odbornou starostlivosťou, v súlade so zákonom, pričom vlastníci majú stále možnosť v zmysle § 14a zákona č. 182/1993 Z. z. zvolať si písomné hlasovanie, nakoľko časové ohraničenie zákon neustanovuje pre samotných vlastníkov. Na základe vyššie uvedeného, po vykonaní dôkazov a za zachovania pravidiel formálnej logiky žiada účastník konania o prehodnotenie záverov orgánu kontroly s tým, že účastník konania nijako nepochybil, postupoval v súlade so zákonom a požiadavkami odbornej starostlivosti.“*

Dňa 20.10.2023 bolo doručené správny orgán vyjadrenie účastníka konania k inšpekčnému záznamu 367/07/2023PO/356/23 851, v ktorom „k bodu 3.1 Inšpekčného záznamu účastník konania uvádza, že zápisnica z vykonanej schôdze zo dňa 23.03.2023 bola vyhotovená včas, pričom však zverejnená musí byť do 7 dní odo dňa konania schôdze, avšak zákon nedodržanie termínu nesankcionuje. Neplatnosťou však trpela zápisnica zo schôdze, ktorá nie je podpísaná overovateľmi zápisnice, pričom k podpisu zápisnice overovateľom došlo až dňa 31.03.2023, kedy boli zastihnutí vo svojom bydlisku a preto došlo k zverejneniu až dňa 31.03.2023 tak, aby zápisnica nebola neplatná. Zápisnica nie je právny úkon ale právnym úkonom je prejav vôle – súhlasný či nesúhlasný pri hlasovaní o určitej otázke. Zápisnica zo schôdze je len deklaráciou o čom sa na schôdzi hovorilo a o čom vlastníci rozhodovali. Správca postupoval s odbornou starostlivosťou, zápisnicu doručil včas a zabezpečil jej vyhotovenie riadne a včas. Správny orgán nemôže byť sankcionovaný za postup tretích osôb, ktorými sú overovatelia. Čo sa týka dátumov v zápisnici konanej dňa 07.04.2022, kde bol uvedený dátum vyhotovenia neskorší než je dátum zverejnenia účastník konania uvádza, že chyba v písaní nespôsobuje podľa ust. § 37 ods. 3 Občianskeho zákonníka neplatnosť právneho úkonu, pričom išlo o zjavnú chybu, ktorá na výsledok hlasovania nemá žiaden vplyv.

*K bodu 3.3 inšpekčného záznamu účastník konania uvádza, že ustanovenie zmluvy o výkone správy v čl. III. Ods. 3.2 písm. o) bolo zmenené na schôdzi dňa 07.04.2022 na presne stanovený rozsah oprávnení zvolených vlastníkov, pričom zmluva o výkone správy bola prijatá dňa 21.06.2022. Uvedené konštatovanie, že vlastníci mohli zmeniť toto ustanovenie zmluvy sa prieči zásadám logiky, nakoľko nemohli vlastníci meniť obsah zmluvy prijatej až o dva mesiace neskôr a uvedené konštatovanie je nesprávne, pričom zmluvu o výkone správy možno meniť len písomnými dodatkami, nie rozhodnutím vlastníkov bytov na schôdzi či písomnom hlasovaní. O vyhradených kompetenciách zástupcov vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome rozhodli vlastníci podpísaním zmluvy o výkone správy zo dňa 21.06.2022, kde v ust. čl. III. Ods. 3.2 písm. o) dostatočne jednoznačne a zrozumiteľne tieto vymedzuje. Prijatím zmluvy o výkone správy dňa 21.06.2022 rozhodli vlastníci o rozsahu kompetencií ich zástupcov, teda nie na schôdzi dňa 07.04.2022. Správca postupoval správne, ak následne na základe platného hlasovania o voľbe zástupcov, prijatím zmluvy o výkone správy vlastníckmi bytov uhradil za službu, ktorú si samotní vlastníci vyžiadali svojím rozhodnutím na schôdzi.*

*Na základe vyššie uvedeného, po vykonaní dôkazov a za zachovania pravidiel formálnej logiky žiada účastník konania o prehodnotenie záverov orgánu kontroly s tým, že účastník konania nijako nepochybil, postupoval v súlade so zákonom a požiadavkami odbornej starostlivosti.“*

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 vo vyjadrení zo dňa 12.10.2023 a dňa 20.10.2023 vo vzťahu k prejednávanej veci sú právne bezvýznamné a ako také nemajú vplyv na zodpovednosť účastníka konania za kontrolou zistený protiprávny stav. Vysporiadanie sa s vyššie uvedenými námietkami účastníka konania tvoria nižšie odôvodnenie rozhodnutia vo veci samej.

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 profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

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 § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

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. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

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.

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 13.07.2023 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. 388/2023.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy 2011/315 zo dňa 09.06.2011 uzatvorenú podľa zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Tomášikova 2,4,6,8,10,12,14 podľa LV č. 9083, ktorí svoj súhlasný prejav vôle s uzavretím tejto zmluvy.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 02.10.2023 vyplýva, že ¼ vlastníkov bytov adresovala list účastníkovi konania dňa 14.02.2023, kde 36 podpísaných vlastníkov bytov z celkového počtu 112 bytov na ulici Tomášikova 2-14 v Prešove, v ktorom požiadali správcu o vyhlásenie písomného hlasovania týkajúceho sa kompenzácie jedno, dvoj a trojizbových bytov, ktorých vlastníci na vlastné náklady zateplili priečelie bytovky - lodžie. Uvedený list bol prevzatý účastníkom konania dňa 20.02.2023.

Na predmetnú žiadosť vlastníkov účastník konania reagoval a odpovedal listom označenom ako - ODPOVEĎ dňa 13.03.2023, v ktorej uviedol, že nemôže vyhovieť žiadosti vlastníkov bytov a nepristúpi k vypísaniu požadovaného písomného hlasovania o kompenzácií, nakoľko by mohlo dôjsť k porušeniu úverovej zmluvy zo ŠFRB a k ohrozeniu čerpania úveru, resp. k porušeniu účelovosti použitia prostriedkov z FPÚaO a správca by prijatím takéhoto rozhodnutia konal protiprávne v rozpore s odbornou starostlivosťou, pričom správca vykonáva správu domu samostatne, to znamená že nie je povinný vykonať všetko čo od neho vlastníci požadujú.

V predmetnej žiadosti vlastníci špecifikovali vec hlasovania, t.j. kompenzáciu nákladov pre byty, ktoré na vlastné náklady zateplili priečelie bytového domu, avšak vlastníci nešpecifikovali presný zdroj (druh) prostriedkov kompenzácie ( napr. úver, FPÚaO alebo iný fond mimo režimu zákona č. 182/1993 Z. z. alebo akýkoľvek iný druh kompenzácie preto v uvedenom prípade neobstojí argument účastníka konania, že umožnením tohto písomného hlasovania by došlo k porušeniu úverovej zmluvy alebo účelu použitia FPÚaO, resp. že by musel rešpektovať protizákonné rozhodnutie.

Správny orgán zdôrazňuje, že jednou zo základných zákonov o vlastníctve bytov stanovených povinností správcu pri správe domu je povinnosť vyhlásiť písomné hlasovanie, ak o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom začiatok písomného

hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, to znamená, že v tomto prípade odo dňa 20.02.2023.

V uvedenom zákone ustanovení zákona o vlastníctve bytov ten nekladie žiadnu obligatórnu podmienku, ktorá by umožňovala správcovi nezvolať písomného hlasovanie po tom, čo vlastníci splnili jedinou podmienku a to potrebné kvórum  $\frac{1}{4}$  vlastníkov z celkového počtu v dome a adresovali svoju vôľu správcovi na zvolanie písomného hlasovania v predmetnej veci. Správca nemôže dopredu prejudikovať prijatie rozhodnutia (schválenie) kompenzácie bez toho, aby vôbec umožnil sa vyjadriť všetkým vlastníkom bytov k dotknutej právnej otázke, ktorá má byť najprv prerokovaná na schôdzi/v písomnom hlasovaní a ktoré predstavuje len zákonný spôsob (formu) umožňujúcu prijatie záväzného rozhodnutia v predmetnej veci, ktorej až výsledkom (právnym následkom) je prijatie/neprijatie rozhodnutia s konštitutívnymi účinkami pre správcu ako takého. V zmysle čl. 2 ods. 3 Ústavy SR občania môžu konať to, čo im zákon exaktne nezakazuje a preto v uvedenom prípade konanie správcu o nevyhlásení písomného hlasovania ak o to požiadala  $\frac{1}{4}$  vlastníkov bytov v dome vykazuje znaky svojvôle a takéto konanie práveže je v priamom rozpore s odbornou starostlivosťou, ktorá sa prezumuje u účastníka konania ako odborne spôsobilého subjektu, zapísaného v zozname správcov vedenom Ministerstvom dopravy SR, ktorá je nevyhnutnou a esenciálnou podmienkou, ktorá sa vyžaduje pri profesionálnom výkone správy bytového domu.

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

Správca mohol svoju odbornú starostlivosť ingenerovať tak, že v prípade návrhu a kreovania otázky písomného hlasovania v prípade kompenzácie vlastníckmi bytov mohol upozorniť vlastníkov na nezákonnosť predmetnej otázky s objasnením platnej legislatívy a predložiť tak dôkaz o konaní s odbornou starostlivosťou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 2S/46/2019 zo dňa 30.05.2018).

K neplatnosti právneho úkonu v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka ako dôvodu neplatnosti právneho úkonu pre jeho nezrozumiteľnosť a obchádzanie zákona správny orgán uvádza, že o neplatnosti právneho úkonu môže rozhodnúť súd ako jediný oprávnený subjekt zmocnený zákonom na vyslovenie takého to merita vo veci samej.

Právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom nie je dovolený.

Nedovolenosť je teda daná:

- a) obsah alebo účel právneho úkonu odporuje zákonu,
- b) obsah alebo účel právneho úkonu obchádza zákon,
- c) sa právny úkon prieči dobrým mravom.

Ad a): Obsahom právneho úkonu sú jeho podstatné, náhodilé alebo vedľajšie zložky. Z týchto zložiek môže odporovať zákonu ktorákoľvek, avšak normatívny dôsledok uvedený v § 39 vyvoláva iba rozpor podstatných zložiek právneho úkonu so zákonom, prípadne tých zložiek, ktoré nie sú podstatné ex lege, ale ich zaradenie medzi podstatné zložky vyplýva a z dohody účastníkov právneho úkonu. Účelom právneho úkonu treba rozumieť jeho hospodárske určenie,



ktorá je, alebo nie je v súlade s účelom dovoleným zákonom. Zákomom je každá právna norma, ktorá v zmysle zákona č. 1/1993 Z. z. o Zbierke zákonov v Slovenskej republiky bola vyhlásená ako zákon.

Ad b): Obchádzanie zákona predstavuje osobitnú situáciu, v ktorej právny úkon formálne zodpovedá zákonnej norme, avšak v konečnom dôsledku vznikajú (menia sa lebo zanikajú) práva a povinnosti, ktoré sú v rozpore s účelom a zmyslom zákona.

Ad c): Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózný spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov). Súdy pri rozhodovacej činnosti pristupujú k tomuto dôvodu nedovolenosti rezervovane a hľadajú skôr iné príčiny nedovolenosti alebo neplatnosti, než je rozpor obsahu alebo účelu právneho úkonu s dobrými mravmi.

Zrozumiteľnosť právneho úkonu značí, že jeho adresát je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu. Právny úkon je určitý len vtedy, ak nie je vnútorne rozporný jeho obsah alebo keď prípadne rozpor možno odstrániť výkladom alebo použitím dispozitívnych ustanovení zákona na miesto neurčitých častí prejavu vôle.

Zrozumiteľnosť prejavu vôle však sama osobe neznamená aj určitosť právneho úkonu. Neurčitý je aj právny úkon, pri ktorom nemožno zistiť čo je jeho predmetom.

Správny orgán má za to, že z listu zo dňa 14.02.2023 je zrejмый prejav vôle, kde 36 podpísaných vlastníkov bytov z celkového počtu 112 bytov na ulici Tomášikova 2-14 v Prešove, v ktorom požiadali správcu o vyhlásenie písomného hlasovania týkajúceho sa kompenzácie jedno, dvoj a trojizbových bytov, ktorých vlastníci na vlastné náklady zateplili priečelie bytovky - lodžie, ktorý nesie znaky určitosti a zrozumiteľnosti v súlade so zákonom ust. § 37 Občianskeho zákonníka. Z uvedenej požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevyplýva rozpor so zákonom č. 182/1993 Z. z. , a to konkrétne s ust. § 10 ods. 3 zákona, nakoľko v predmetom liste absentuje to, ako konkrétne sa má uvedená kompenzácia uskutočniť, či z fondu PÚaO, alebo z ďalšieho zriadeného fondu mimo rámca zákona č. 182/1993 Z. z. či priamym vyplatením a vyrovnaním sa medzi samotnými vlastníkami bytov. Správny orgán k možnosti použitia prostriedkov z FPÚaO úpravou v zmluve o výkone správy dáva do pozornosti účastníkovi konania rozhodnutie Najvyššieho správneho súdu sp. zn. 2Asan/18/2020, z ktorého vyplýva, cit.: „V súlade s extenzívnym výkladom § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a prihladnutím na súkromnoprávny charakter vzťahu medzi vlastníkami a správcou, ako aj na zásadu zmluvnej voľnosti vo vzťahu k obsahu zmluvy o výkone správy, však tieto výdavky možno za určitých okolností zahrnúť pod výdavky hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, ale to len za splnenia podmienky, spočívajúcej vtom, že takýto náklad vlastníci vopred odsúhlasia v zmluve o výkone správy. Presný postup i podrobný rozpis výdavkov, ktoré sa pravidelne budú hradit' z fondu prevádzky, údržby a opráv, by teda mal byť presne špecifikovaný v zmluve o výkone správy. Zákon o vlastníctve bytov totiž nevyklučuje možnosť upraviť si túto otázku v zmluve o výkone správy, práve naopak z § 8a ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov takáto možnosť implicitne vyplýva.“

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pot'ážmo písomné hlasovania 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 /vyhlasovaní písomných hlasovaní 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. Na uvedené nemá žiaden relevantný vplyv ani tá skutočnosť, že

v prípade nekonania správcu zvolať písomné hlasovanie (schôdzu) viac ako ¼ vlastníkov bytov a NP (nebytových priestorov) im zákon umožňuje si túto zvolať napriek neposkytnutia súčinnosti zo strany správcu, a to najmä za účelom možnosti prijatí rozhodnutí samotných vlastníkov bytov a NP týkajúcich sa ich spoluvlastníctva k spoločným častiam, zariadeniam bytového domu a zásad čerpania a hospodárenie z ich vlastnými finančnými prostriedkami z FPÚaO, avšak v prvom rade správca ako subjekt poskytujúci službu – správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy, ktorú ma platne uzatvorenú s vlastníkami bytov a NP je povinný plniť si svoje zákonné povinnosti a v prípade ich nesplnenia tak ako tomu bolo i v tomto prípade sa jedná o konania odporujúce odbornej starostlivosti v zmysle intenciách zákona o vlastníctve bytov a preto na uvedenú námietku správny orgán neprihliadol ako na nedôvodnú. § 14a ods. 1 zákona o vlastníctva bytov rigidne ustanovuje, že *schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome*. Zo slovíčka „musí“ vyplýva povinnosť pre správcu konať a zvolať schôdzu resp. vyhlásiť písomného hlasovanie po doručení návrhu viac ako ¼ vlastníkov bytov a NP a zákon tam neuvádza žiaden dôvod, podľa ktorého by správca nemal uvedené rešpektovať a v uvedenom prípade tak konal v rozpore s týmto ustanovením zákona a s odbornou starostlivosťou.

Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Vlastníci bytov môžu rozhodovať o jednotlivých otázkach, týkajúcich sa správy, len v rámci schôdzy, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov. Ide o obligatórnu povinnosť správcu, ktorej sa nemôže zbaviť za žiadnej okolnosti.

Z uvedeného konania teda vyplýva, že správca bytového domu na ulici Tomášikova 2-14 v Prešove porušil povinnosť vyhlásiť písomne hlasovanie do 15 dní od doručenia žiadosti (odo dňa 20.02.2023) < ¼ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (36 vlastníkov zo 112 celkovo) vo veci kompenzácie jedno, dvoj a trojizbových bytov, ktorých vlastníci na vlastné náklady zateplili priečelie bytovky - lodžie, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá a preto na uvedené námietky účastníka konania správny orgán neprihliadal a vyhodnotil ich ako právne irelevantné.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy ZML 2022\_120 zo dňa 21.06.2022 uzatvorenú podľa zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Prostějovská 103, 105 v Prešove podľa LV č. 9654, ktorí svoj súhlasný prejav vôle s uzavretím tejto zmluvy.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 10.10.2023 vyplýva, že vlastníci bytov na schôdzi konanej dňa 07.04.2022 schválili ako dodávateľa služby vo veci riešenia odstránenia výskytu plesní v niektorých bytoch prostredníctvom odborného znaleckého posudku znalca – Ing. M. G (vid bod 7.1 zápisnice zo dňa 07.04.2022).

Zároveň z predloženej zápisnice zo schôdzy vlastníkov zo dňa 07.04.2022 vyplýva, že vlastníci na schôdzi volili zástupcov vlastníkov bytov s právomocami rozhodovať o čerpaní z FPÚaO bytového domu na havarijné stavy a nutné opravy do sumy 1000,- EUR na akciu, kde z celkového počtu 30 bytov za predložený návrh hlasovalo 12 vlastníkov, čím správca konštatoval prijatie návrhu nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi.

Predmetným hlasovaním v bode 8.1 na schôdzi zo dňa 07.04.2022 vlastníci bytov tak menili a rozhodovali o rozsahu oprávnenia disponovať finančnými prostriedkami z FPÚaO zvoleným zástupcom vlastníkov, kde presne zadefinovali, že sa jedná o čerpanie finančných prostriedkov do výška 1000,- €/akcia, teda vecne presne ustanovili a vymedzili rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami z FPÚaO.

Na základe tohto hlasovania správca vykonal úhradu za vypracovaný znalecký posudok č. 4/2023 zo dňa 15.02.2023 vo veci posúdenia príčin vlhnutia a vzniku plesní v predmetom bytovom dome, čoho dôkazom je predložený výpis z Fondu opráv objektu za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 pre objekt: 321 PROSTEJOVSKA 103, 105, kde v položkách čerpania sa nachádza dňa 16.02.2023 úhrada za vypracovaný znalecký posudok vo výške 850 € (doklad FBD2301159).

*Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ustanovuje, že 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.*

Z uvedeného teda možno spoľahlivo vyvodit' záver, že účastník konania ako správca pri čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) na ulici Prostějovská 103, 105 sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 850 € (§14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/2013 Z. z.) na náklady súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku č. 4/2023 Ing. M. G. vo veci posúdenia príčin vlhnutia a vzniku plesní v predmetom bytovom dome, čoho dôkazom je výpis finančných prostriedkov z FPÚaO za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 pre objekt 321 PROSTEJOVSKA 103, 105, kde v položkách čerpania sa nachádza zo dňa 16.02.2023 úhrada za vypracovaný znalecký posudok vo výške 850 € (doklad FBD2301159), teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou, 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 o ochrane spotrebiteľa.

V zmysle ust. zákona č. 182/1993 Z. z. údržbou sa rozumie kontrola spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pri zistení nedostatkov ich odstránenie (podľa pokynov výrobcu a v súlade so všeobecne záväznými predpismi). Ide o pravidelné a plánované činnosti, ktoré vykonávajú osoby s odbornou spôsobilosťou, napríklad kontroly a revízie tepelných, plynových, elektrických protipožiarnych zariadení, výťahov a pod. Pojem oprava teda bezprostredne súvisí s prevádzkou a údržbou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Opravy predstavujú činnosti, ktoré vzniknú následkom uskutočnenej kontroly a revízie alebo v dôsledku havárie. Sú to všetky nepredvídateľné činnosti spojené s opravou a výmenou častí budov a technických zariadení v dôsledku poškodenia alebo technických porúch.

Fond prevádzky, údržby a opráv je účelovým fondom a preto sa môžu jeho prostriedky použiť len na účely ustanovené zákonom, pričom pôjde predovšetkým o výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, pričom často ide o bežné výdavky a nevyhnutné výdavky, ktoré sa musia vynaložiť na to, aby sa bytový dom ako celok so všetkými jeho časťami, zariadeniami a pozemkami udržiaval v dobrom a užívateľnom stave. V súvislosti s pojmom prevádzka, údržba a oprava je nutné brať pri čerpaní finančných

prostriedkov z FPÚO na zreteľ aj povinnosť správcu každoročne vypracúvať plán opráv v zmysle ust. § 8b ods.2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. a podľa toho plánovať financovanie z fondu za účelom vykonania naplánovaných opráv.

Finančné prostriedky FPÚaO sú finančnými prostriedkami získanými od vlastníkov a o ich použití majú spolurozhodovať najmä 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 v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z.

V zmysle ust. § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, pričom v zmysle ust. § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

Dohodnutím uvedenej podmienky v čl. III. Práva a povinnosti zmluvných strán v ods. 3.2 písm. o) v zmluve o výkone správy (kde je uvedené, že zástupca vlastníkov domu má právo na výber dodávateľa tovaru alebo služby v celkovej sume 1000 €) sa tak vlastníci bytov a nebytových priestorov vopred vzdali tohto práva, čo však nie je v súlade s kogentným ustanovením § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom tento zákon vo vyššie cit. ust. rigorózne určuje práva a povinnosti subjektov pri správe bytového domu, čo znamená, že je vylúčené, aby sa subjekty právneho vzťahu odchyľili od pravidla uvedeného v kogentnej norme, a to ani v prípade dohody všetkých účastníkov právneho vzťahu sa nemôžu od nich odchyliť tak aby boli v neprospech spotrebiteľa, čo vyplýva aj z úmyslu zákonodarcu zakotveného v ust § 52 ods. 2 OZ, podľa ktorého ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa použijú vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

Rovnako tak aj Občiansky zákonník vo svojom ust. § 54 uvádza, že zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa, 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, pričom v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Z uvedeného teda vyplýva, že dohoda ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vniknúť v budúcnosti je neplatná.

Na podporu vyslovených záverov správny orgán poukazuje aj na to, že zámer zákonodarcu minimalizovať v právnych vzťahoch medzi správcou a vlastními odchyľky od zákonných ustanovení a priorizovať zákonnú úpravu vyjadrovalo v tom čase aj znenie § 25a zákona o vlastníctve bytov.

Súčasne podľa ust. § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. 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, pričom zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ust. § 14 až 14b zákona o vlastníctve bytov.

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, čo len podčiarkuje nesprávny postup zo strany správcu a nedodržanie ustanovení zákona o vlastníctve bytov.

Z podkladov pre rozhodnutie súčasne vyplýva, že správca zvolal schôdzu vlastníkov bytov bytového domu Prostějovská 103, 105 v Prešove konanú dňa 23.03.2023, z ktorej následne správca vyhotovil zápisnicu spolu s oznámením o výsledkoch hlasovania a to dňa 30.03.2023, čo overili aj dvaja vlastníci, ktorí zápisnicu uverejnili. Kontrolou formálnych náležitostí zápisnice o výsledku hlasovania schôdze vlastníkov, kde majú vlastníci uvedené výsledky hlasovania vo forme uznesení bolo zistené, že zápisnica, ktorá ako obligatórnu náležitosť zápisnice v zmysle požiadaviek ust. § 14a ods. 6 tvorí aj dátum zverejnenia zápisnice, ktorý bol uvedený na deň 31.03.2023, t.j. na 8 deň odo dňa konania schôdze, čím účastník konania nedodrжал zákonom ustanovenú lehotu najneskôr do 7 dní odo dňa konania schôdze uverejniť zápisnicu z nej na mieste obvyklom (na nástenke v dome), čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán doplnil správne konania o vyjadrenie účastníka konania zo dňa 20.10.2023 preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody uvedené v oznámení o začatí správneho konania.

Účastník konania v uvedenom vyjadrení iba popísal dôvody a okolnosti, za ktorých došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, pričom vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody ako liberačné prihliadnúť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodit' tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi. Ostatné skutočnosti (postup tretích osôb – overovateľov, ktorí boli zastihnutí až dňa 31.03.2023) i následné prijatie opatrení do budúca zo strany predávajúceho nemá na uvedený protiprávny stav žiaden relevantný vplyv, nakoľko konvalidácia zverejnenia zápisnice a jej výsledkov, teda zákonnej povinnosti v zmysle ust. § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov ex post nie je z objektívnych príčin (dokonaného protiprávneho konania a uplynutia času) právne možná, ale v uvedenom prípade už ide iba o zmiernenie dôsledkov protiprávneho konania zo strany účastníka konania, čo správny orgán vnímal pozitívne a v rámci správnej úvahy pri určení výšky pokuty bude možné na tento aspekt prihliadnúť ako na okolnosť poľahčujúcu, no nie však na okolnosť zbavujúcu zodpovednosti pre naplnenie uvedenej skutkovej podstaty správneho deliktu na vyvinenie sa a upustenie od potrestania, pričom vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody ako liberačné prihliadnúť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodit' tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi. Účastník konania mal postupovať v uvedenom príklade s odbornou starostlivosťou a zabezpečiť tak, aby zverejnenie zápisnice sa udialo v zákonom stanovenej lehote, od ktorej sa nemožno odchyliť a to ani s poukazom na neposkytnutie súčinnosti zo strany overovateľov a zabezpečiť prítomnosť overovateľov pri vyhotovení zápisnice a verifikácie podpismi práve overovateľov. Zákon síce túto povinnosť nesankcionuje, no ako účastníkovi konania musí byť z jeho činnosti ako správcu zrejme, že právna doktrína a judikatúra subsumuje porušenie

povinnosti v zmysle ust. zákona č. 182/1993 Z. z. pod naplnenie skutkovej podstaty správneho deliktu v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa (vid vyššie cit. rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR a iné rozhodnutia). Nakoľko zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou, na základe ktorej poskytuje účastník konania vlastníkom bytov a nebytových priestorov druh služby – správu bytov vzťahujú sa okrem povinností v zmysle zákona o vlastníctva bytov ako aj ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa ako zákonnej ochrany slabších zmluvných strán – vlastníkov bytov a NP.

Správny orgán zohľadnil argumentáciu účastníka konania týkajúcu sa toho, že vlastníci bytov nemohli modifikovať na schôdzi dňa 07.04.2022 prijatým rozhodnutím čl. III ods. 3.2 písm. o) zmluvy o výkone správy prijatej dňa 21.06.2022, nakoľko z dôvodu neskoršieho prijatie zmluvy o výkone správy nemohlo nastať jej modifikácie skorším právnym úkonom, pričom uvedená zmluvná podmienka vykazuje znaky rozpornosti s kogentným ustanovením zákona o vlastníctve bytov a jej možné vyhodnotenie tvorí vyššie odôvodnenie rozhodnutia vo veci samej a preto uvedené netvorí ani dôvod a predmet tohto správneho konania a preto správny orgán už ďalej v tomto konaní sa uvedenými skutočnosťami nezaoberal pre ich nesúvis s dôvodmi vedeného správneho konania.

Zákon o ochrane spotrebiteľa neumožňuje prihliadnuť na subjektívne aspekty, poukazované účastníkom konania v podanom vyjadrení zo dňa 20.10.2023 a preto na uvedené skutočnosti rovnako tak správny orgán neprihliadol a považuje ich za nedôvodné.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona 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, t.j. 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.

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

Pri určení výšky pokuty bolo prihliadnuté na tú skutočnosť, že zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových vyplýva správcovi povinnosť riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnou 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.

Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 14b ods. 1 písm. i) zákona o vlastníctve bytov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

V uvedenom prípade správca nedisponoval dostatočným potrebným kvórom na to, aby uvoľnil finančne prostriedky z FPÚaO pre daný účel – vyhodnotenie znaleckého posudku č. 4/2023 v sume 850 €, nakoľko mandát zástupcu vlastníkov bytov disponovať so sumou do 1000 €/akciu nebol prijatý dostatočným zákonom predpokladaným vyššie uvedeným kvórom a konanie správcu tak bolo v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov. Vzhľadom k tomu, že FPÚaO je tvorený výlučne finančnými prostriedkami získanými od samotných vlastníkov o to viac musí správca dbať na to, aby každá takáto finančná transakcia bola dôveryhodná a najmä aby spĺňala zákonom stanovené požiadavky (súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov), nakoľko vlastníci bytov za výkon správy si riadne odvádzajú odmenu za poskytnutú službu, ktorú očakávajú, že bude dodaná v 100% kvalite a transparentnosti, tak ako sa to prezumuje u správcu ako odborne spôsobilej osoby, k čomu však v tomto prípade nedošlo.

Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich 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.

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.

Pri určení výšky pokuty správny orgán zohľadnil i skutočnosť, že 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 zrejmé, čo bolo predmetom na schôdzi, resp. písomnom hlasovaní, čo sa prijalo a čo im vyplýva z prijatých rozhodnutí, ktorými sú viazaný jednak dovnútra ale aj voči tretím osobám pri správe bytového domu. Zverejnenie takejto zápisnice je zhmotnenie obsahu a záverov, prijatých či už na schôdzi alebo na písomnom hlasovaní, čo predstavuje významný dokument, ktorým do budúcnosti sú verifikované konania správcu pri samotnom výkone správy v súčinnosti s prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a preto zverejnenie takejto zápisnice v termíne stanovenej zákonom je podstatnou náležitosťou, ktorá má osobitný význam pre informovanie vlastníkov o prijatých rozhodnutiach ako aj ďalších 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. Uvedená lehota 7 dní predstavuje maximálne možnú lehotu, do ktorej je správca povinný zverejniť zápisnicu z konanej schôdze, nakoľko zákonodarca využil



v danom prípade slovíčko do 7 dní, pričom nedodržanie tejto maximálnej lehoty pre zverejnenie zápisnice narúša tak zámer zákonodarcu a ukracuje súčasne spotrebiteľov, v tomto prípade samotných vlastníkov na svojom zákonom garantovanom práve byť včas informovaný o záveroch z prijatia na schôdzi ako aj o predmete samotnej schôdze, nakoľko častým javom takýchto schôdzi je i písomné hlasovanie o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu, ktoré sa týkajú finančných operácií samotných vlastníkov vyplývajúcich z ich spoluvlastníctva k bytovému domu a preto je nevyhnutnou a neodmysliteľnou súčasťou aby správca tak dodržal kogentné ustanovenie a zverejnil zápisnicu aj s jej podstatnými náležitosťami včas, čo v tomto prípade účastník konania nedodržel.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že služba nebola spotrebiteľovi poskytnutá riadnym spôsobom. Správny orgán pristúpil k určeniu výšky postihu po vyhodnotení skutočností, že došlo k zásahu do práv spotrebiteľa.

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil tú skutočnosť, že vlastníci bytov sa na správe bytového domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzi či písomných hlasovaní, ktoré je správca v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. povinný v zákonom stanovenom intervale zvolať. Nesplnenie tejto povinnosti môže mať za následok, že títo nebudú mať možnosť vyjadriť sa a uplatňovať svoje požiadavky, názory alebo prijať rozhodnutia týkajúce sa správy domu a tým rozhodovať o finančných prostriedkoch slúžiacich na správu domu, s ktorými v danom období disponuje správca. Uskutočnenie písomného hlasovania je o to dôležitejšie, že podľa zákona č. 182/993 Z. z. môžu vlastníci bytov rozhodovať o jednotlivých otázkach týkajúcich sa správy (zmluva o výkone správy, jej zmeny, zánik, vypovedanie zmluvy; zmluva o úvere, zmluvy o nájme a kúpe veci; výška poplatku za správu; výber dodávateľa pri obstarávaní tovarov a služieb a pod.) len v rámci schôdzi, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami hlasov všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania ako správca v bytovom dome na ulici Tomášikova 2 - 14 v Prešove nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keďže nepreukázal dodržanie povinnosti uskutočniť písomné hlasovanie odo dňa 20.02.2023 na podklade žiadosti viac ako ¼ vlastníkov bytov v bytovom dome. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

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 svojvôľi predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Zákonodarca 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. Po zohľadnení konania a opomenutia zo strany účastníka konania, ktorý nepreukázal zverejnenie oznámenia o výsledku hlasovania a zápisnice zo schôdze s možným privodením majetkovej ujmy, vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie

spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať za závažné porušenie zákona. Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určení výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté. Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (a zároveň predávajúcim, resp. poskytovateľom služieb), a vlastníkmi bytov nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) poskytujúcemu službu správy bytov a nebytových priestorov, povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečovať poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. 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, príslušenstva 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 vlastníkmi 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 správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. 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, čo v tomto prípade účastník konania nerešpektoval.

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, s ktorým sa spotrebiteľia na orgán dohľadu obrátili, na čo musel správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadnúť.

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.

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 budúca porušení 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, majúc na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania.

#### **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.