

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

rozhodol takto:

účastníkovi konania: **TATRY - TEPLO, s. r. o.**
sídlo: **Čukotka IV/77, 059 60 Tatranská Lomnica**
IČO: **36 486 311**
(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 oznámenie o schôdzi alebo o písomnom hlasovaní, ktoré obsahuje termín, miesto a program schôdze alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred a v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia, keď účastník konania ako správca u vlastníkov bytov č. 2,3,7,8,10 v bytovom dome Vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec nepreukázal, že oznámenie o schôdzi vlastníkov konanej dňa 12.10.2020 im bolo doručené v listinnej podobe a u vlastníkov bytov č. 1,4,5,6,9,11 v tom istom bytovom dome nepreukázal doručenie oznámenia o schôdzi konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní

vopred, keď účastník konania ako správca vlastníkom bytov v bytovom dome Vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec **neoznámil termín, miesto a otázky písomného hlasovania zo dňa 29.06.2021 najneskôr sedem dní vopred, pričom zmluva o výkone správy neurčovala iný spôsob doručenia,**

b) v nadväznosti na § 14a ods. 5 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého **zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,** keď účastník konania ako správca v zápisnici z vykonania písomného (elektronického) hlasovania v bytovom dome ŠTÚR 62 Dolný Smokovec vyhotovenej dňa 08.07.2021 **neuviedol termín konania písomného hlasovania,**

c) v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle 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; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia,** keď účastník konania ako správca **nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní od konania schôdze,** pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania **neobsahovalo dátum zverejnenia a keď účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku písomného hlasovania konaného dňa 29.06.2021 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania,** pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania **neobsahovalo dátum zverejnenia,**

čím správca ako predávajúci nezabezpečil poskytovanie služieb v súlade so zmluvnými a zákonnými podmienkami, teda riadne; zistené pri výkone kontroly ukončenej zo dňa 26.01.2021 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 537/2021, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške **500,00 €**, slovom **päťsto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou typu „U“ alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 00140722.

O d ô v o d n e n i e :

Vykonanou kontrolou, zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. 537/2021 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. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého **oznámenie o schôdzi alebo o písomnom hlasovaní, ktoré obsahuje termín, miesto a program schôdze alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred a v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy**

neurčí iný spôsob doručenia, keď účastník konania ako správca u vlastníkov bytov č. 2,3,7,8,10 v bytovom dome Vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec nepreukázal, že oznámenie o schôdzi vlastníkov konanej dňa 12.10.2020 im bolo doručené v listinnej podobe a u vlastníkov bytov č. 1,4,5,6,9,11 v tom istom bytovom dome nepreukázal doručenie oznámenia o schôdzi konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní vopred (vlastníci bytov č. 1,4,5,6,9,11 prítomní na schôdzi vlastníkov potvrdili prevzatie pozvánky bez uvedenia dátumu, a keď účastník konania ako správca vlastníkom bytov v bytovom dome Vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec termín, miesto a otázky písomného hlasovania zo dňa 29.06.2021 neoznámil najneskôr sedem dní vopred, resp. oznámenie o písomnom hlasovaní, ktoré obsahovalo termín, miesto a otázky písomného hlasovania, nedoručil vlastníkom bytov a nebytových priestorov sedem dní vopred, pričom zmluva o výkone správy neurčovala iný spôsob doručenia;

b) v nadväznosti na § 14a ods. 5 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, keď účastník konania ako správca v zápisnici z vykonania písomného (elektronického) hlasovania v bytovom dome ŠTÚR 62 Dolný Smokovec vyhotovenej dňa 08.07.2021 neuviedol termín konania písomného hlasovania;

c) v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle 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; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, keď účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní od konania schôdze, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia a keď účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku písomného hlasovania konaného dňa 29.06.2021 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia, čím správca ako predávajúci nezabezpečil poskytovanie služieb v súlade so zmluvnými a zákonnými podmienkami, teda riadne.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. 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 oznámené mu listom zo dňa 17.02.2022, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 17.02.2022

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

V časy kontroly prítomný konateľ účastníka konania do vysvetlivky inšpekčného záznamu uviedol, že „výsledky kontroly berie na vedomie.“

Správny orgán preskúmal podklady pre rozhodnutie a dospel k záveru, že za kontrolou zistené porušenie zákona účastník konania v plnej miere zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, to znamená osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, 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.

V zmysle § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. musia byť termín, miesto a otázky písomného hlasovania vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.

V zmysle § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

V zmysle § 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 28.10.2021 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. 537/2021.

Z výsledkov vykonanej kontroly, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa – vlastníka bytu v bytovom dome spravovanom účastníkom konania ako správcom, je zrejme porušenie povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania ako predávajúcemu z ustanovenia § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.10.2016, uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu Vila ŠTÚR na adrese Dolný Smokovec, súpisné číslo 16062.

Z obsahu inšpekčného záznamu pri prešetrení spotrebiteľského podania vyplýva, že v roku 2020 správca zvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na deň 12.10.2020 v spravovanom bytovom dome, čoho dôkazom je pozvánka správcu zo dňa 01.10.2020, ktorá obsahovala termín, miesto a program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z predloženej prezenčnej listiny vyplýva, že vlastníci bytov č. 1,4,5,6,9,11 potvrdili prevzatie pozvánky v súlade so zákonom o vlastníctve bytov avšak bez uvedenia konkrétneho dátumu prevzatia. U vlastníkov bytov č. 2,3,7,8,10, ktorí sa nezúčastnili schôdze vlastníkov účastník konania nepredložil žiaden dôkaz o doručení oznámenia o schôdzi vlastníkov.

Z vyššie uvedeného teda môžeme spoľahlivo konštatovať, že účastník konania ako správca u vlastníkov bytov č. 2,3,7,8,10 v bytovom dome Vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec nepreukázal, že oznámenie o schôdzi vlastníkov konanej dňa 12.12.2020 im bolo doručené v listinnej podobe a u vlastníkov bytov č. 1,4,5,6,9,11 v tom istom bytovom dome nepreukázal doručenie oznámenia o schôdzi konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní vopred (vlastníci bytov č. 1,4,5,6,9,11 prítomní na schôdzi vlastníkov potvrdili prevzatie pozvánky bez uvedenia dátumu, pričom zmluva o výkone správy neurčovala iný spôsob doručenia, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť podľa § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

Ako dôkaz o zverejnení zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 12.10.2020 účastník konania predložil Čestné prehlásenie jedného z vlastníkov bytov, ktorý sa na schôdzi zúčastnil, o skutočnosti, že vyššie uvedená zápisnica zo schôdze vlastníkov bola zverejnená vyvesením na nástenke bytového domu ŠTÚR 62, Dolný Smokovec, čestné prehlásenie však neobsahovalo dátum vyhotovenia, ani dátum zverejnenia zápisnice. Nakoľko dátum zverejnenia neobsahuje ani samotná predložená zápisnica zo schôdze zo dňa 12.10.2020, ale účastník konania uviedol, že zápisnicu zo schôdze zo dňa 12.10.2020 je možné považovať za oznámenie o výsledku hlasovania. Z uvedeného vyplýva, že účastník konania síce zverejnil zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 12.10.2020 spôsobom obvyklým, a to zverejnením na nástenke bytového domu vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec, avšak neuvedením

dátumu zverejnenia oznámenia o výsledku hlasovania – zápisnice nepreukázal, že si túto povinnosť splnil v lehote do siedmich dní odo dňa konania schôdze vlastníkov.

Účastník konania ako správca teda nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní od konania schôdze v súlade s § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z.

Z podkladov pre rozhodnutie taktiež vyplýva, že oznámenie o hlasovaní elektronickou (písomnou) formou vyhotovené dňa 18.06.2021, v ktorom podľa návrhu zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 10.06.2021 oznamuje, že dňa 29.06.2021 bude v bytovom dome ŠTÚR 62 prebiehať elektronické hlasovanie o dvoch otázkach. Hlasovacie lístky obdržia vlastníci v deň vyhlásenia elektronického hlasovania buď do emailovej schránky alebo poštou (tí čo absentujú emailom). Vyplnený hlasovací lístok môžu vlastníci odoslať emailovou poštou na adresu sekretariat@tatry-teplo.sk alebo písomne na sekretariát správcu v zalepenej obálke s označením „Hlasovanie – neotvárať, ŠTÚR 62“ do 06.07.2021. Výsledok písomného hlasovania bude do piatich dní po jeho vykonaní oznámený výveskou vo vestibule domu.

Jednou zo zákonných povinností toho, kto písomné hlasovanie vyhlasuje je oznámiť vlastníkom bytov termín, miesto a otázky písomného hlasovania najmenej sedem dní vopred, pričom oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu v dome.

U vlastníkov, ktorí poskytli emailové adresy, boli dňa 29.06.2021 z elektronickej adresy správcu zaslané ako príloha emailu hlasovací lístok, oznámenie o písomnom hlasovaní a podmienky písomného hlasovania, čoho dôkazom sú predložené e-maily pre vlastníkov bytov č. 3,4,5,6,7 a 9 s potvrdením doručenia emailu. U vlastníkov bytov č. 1,2,8,10,11, ktorí správcovi neposkytli emailové adresy, boli vyššie uvedené dokumenty zaslané poštou, čoho dôkazom je podací hárok č. EPH243410887 zo dňa 25.06.2021.

Z vyššie predložených dokladov možno konštatovať, že účastník konania ako správca vyhlasujúci písomné hlasovanie na deň 29.06.2021 doručil vlastníkom bytov č. 3,4,5,6,7,9 v dome oznámenie o písomnom hlasovaní dňa 29.06.2021 a vlastníkom bytov č. 1,2,8,10,11 preukázal doručenie oznámenia o písomnom hlasovaní dňa 25.06.2021, v ktorom bol uvedený termín, miesto a otázky písomného hlasovania.

Z uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca vlastníkom bytov v bytovom dome Vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec termín, miesto a otázky písomného hlasovania zo dňa 29.06.2021 neoznámil najneskôr sedem dní vopred, resp. oznámenie o písomnom hlasovaní, ktoré obsahovalo termín, miesto a otázky písomného hlasovania nedoručil vlastníkom bytov a nebytových priestorov sedem dní vopred, pričom zmluva o výkone správy neurčovala iný spôsob doručenia, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Z obsahu inšpekčného záznamu súčasne vyplýva, že z vykonaného písomného hlasovania zo dňa 29.06.2021 vyhotovil správca zápisnicu zo dňa 08.07.2021, kde výsledkom písomného hlasovania bolo schválenie otázky č. 1 v počte 7 vlastníkov a otázky č. 2 v počte 6 vlastníkov z celkového počtu 8 došlých. Súčasťou zápisnice boli aj hlasovacie listiny, na každej hlasovacej listine sa nachádzajú podpisy dvoch overovateľov.

Ako dôkaz o zverejnení zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov zo dňa 29.06.2021 účastník konania predložil Čestné prehlásenie jedného z vlastníkov bytov, ktorý sa na schôdzi zúčastnil, o skutočnosti, že vyššie uvedená zápisnica zo schôdze vlastníkov bola zverejnená vyvesením na nástenke bytového domu ŠTÚR 62, Dolný Smokovec, ktoré však neobsahovalo dátum vyhotovenia dokladu ani dátum zverejnenia zápisnice. Nakoľko dátum zverejnenia neobsahuje ani samotná predložená zápisnica zo schôdze zo dňa 29.06.2021, avšak účastník

konania uviedol, že zápisnicu zo schôdze zo dňa 29.06.2021 je zároveň možné považovať aj za oznámenie o výsledku hlasovania. Účastník konania zverejnil zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 29.06.2021 spôsobom obvyklým, a to zverejnením na nástenke bytového domu vila ŠTÚR 62, Dolný Smokovec, avšak z dátumu vyhotovenia zápisnice zo dňa 08.07.2021 je zrejmé, že správca nedodrжал zákonom stanovenú lehotu siedmich dní na zverejnenie zápisnice a výsledkov hlasovania od skončenia písomného hlasovania, nakoľko podľa predložených hlasovacích lístkov a oznámenia o písomnom hlasovaní samotné hlasovanie malo prebehnúť a prebehlo dňa 29.06.2021.

Z uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca nepreukázal zverejnenie zápisnice a výsledku písomného hlasovania vlastníkov konanom dňa 29.06.2021 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia.

Súčasne po preštudovaní danej zápisnice z písomného hlasovania konaného dňa 29.06.2021 vyhotovenej dňa 08.07.2021 je zrejmé, že tá neobsahovala všetky podstatné náležitosti stanovené zákonom o vlastníctve bytov podľa ust. § 14a ods. 5, konkrétne termín písomného hlasovania, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Z uvedeného tak vyplýva, že v prípade kedy správca - predávajúci nie je schopný objektívne preukázať splnenie svojich zákonných povinností, je správny orgán povinný pristúpiť k vyvodu zodpovednosti, nakoľko bez objektívneho preukázania tvrdených skutočností, nie je možné objektívne vyvodit' záver o splnení si povinnosti stanovenej zákonom.

Účastník konania skutkové zistenia nespochybnil.

Správny orgán uvádza, že 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.

V súvislosti s vyššie uvedeným protiprávnym konaním správny orgán uvádza, že 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 nedodržanie 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.

Ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t.j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností 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.

Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že 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..

Správny orgán je toho názoru, že 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 je viazaný zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán je ďalej povinný dodržiavať 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 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 správnomu orgánu uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly.

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 zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie.

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

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinností zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorých nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a to nedoručením oznámenia o schôdzi konanej dňa 12.10.2020 ako aj o písomnom hlasovaní konanom dňa 29.06.2021 každému vlastníkovi v listinnej podobe a v lehote siedmich dní vopred, nezabezpečím splnenia povinnosti, aby zápisnica z písomného hlasovania obsahovala aj termín konania písomného hlasovania, nezabezpečením zverejnenia zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov konanej dňa 12.10.2020 v lehote najneskôr sedem dní od konania schôdze, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia a nezabezpečením zverejnenia zápisnice a výsledku písomného hlasovania konaného dňa 29.06.2021 v lehote najneskôr sedem dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ani oznámenie o výsledku hlasovania neobsahovalo dátum zverejnenia.

Ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajúce ich modifikáciu ani vylúčenie ich normatívneho účinku, pričom v dôsledku konania a opomenutia účastníka konania nemá správny orgán za preukázané umožnenie vlastníkom bytov zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častiach domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, pričom rozhodovať o jednotlivých otázkach, týkajúcich sa správy (zmluva o výkone správy, jej zmeny, zánik, vypovedanie zmluvy; zmluva o úvere, zmluvy o nájme a kúpe vecí; výška poplatkov za správu; výber dodávateľa pri obstarávaní tovarov a služieb a podobne) sa umožňuje len v rámci schôdzi, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V dôsledku nedoručenia oznámenia o schôdzi ako aj o písomnom hlasovaní, môžu byť sťažené uplatňovanie svojich požiadaviek vlastníckymi, alebo prijímať rozhodnutia, týkajúce sa správy domu, a teda napr. rozhodovať o finančných prostriedkoch, slúžiacich na správu domu, s ktorými v danom období disponuje správca, nakoľko vlastníci bytov a nebytových priestorov sa na správe domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzi alebo písomnými hlasovaniami. Zámerom citovaných noriem bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednak prístup k výkonu svojho práva 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, doručovať rozhodné písomnosti každému vlastníkovi v listinnej podobe a zverejňovať ich spôsobom ustanovených zákonom. Nesplnenie si daných povinností vedie k nenaplneniu cieľa sledovaného zákonodarcom. Následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajú v znížení rozsahu práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priznaných im zákonom, t. j. práva na informácie a práva na ochranu ich ekonomických záujmov.

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 skutočnostiach, 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.

Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal. Za najzávažnejšie považuje správny orgán následky nedoručenia oznámenia o schôdzi konanej dňa 12.10.2020 ako aj o písomnom hlasovaní konanom dňa 29.06.2021 každému vlastníkovi v listinnej podobe a v lehote siedmich dní vopred, z dôvodu reálnej hrozby poškodenia oprávnených záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov sťažovaním im výkonu práva zúčastňovať sa na správe domu a potenciálnym spôsobením im ekonomickej ujmy možným nekonaním napríklad pri výbere dodávateľa spôsobom určeným legislatívou. Zákonodarcou stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky. Po zohľadnení konania a opomenutia zo strany účastníka konania, ktorý nepreukázal doručenie oznámenia o písomnom hlasovaní každému vlastníkovi listinnou zásielkou, ako ani nezverejnenie 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 vlastníkami 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, 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 vlastníkami 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. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nesplnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá 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.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nesplnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákon správny orgán uložiť až do výšky 66 400 eur. Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

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.