

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

Číslo: P/0178/07/21

Dňa: 24.02.2022

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: **Stavebné bytové družstvo Vranov nad Topľou**
sídlo: **Bernolákova 1100, 093 01 Vranov nad Topľou**
IČO: **00 175 935**
(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:

- v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) podľa ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, keď účastník konania ako správca nesplnil svoju povinnosť v zmysle podmienok Zmluvy o výkone správy, konkrétne čl.

VII. Bodu 2 zo dňa 09.05.2005 uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. medzi správcom a vlastníkami bytov č. 37, 18, 34, 4, 12, 28, 7, 6 a 21 pri vyhotovení vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. 18 za rok 2020 v bytovom dome N7/1 Okulka, Vranov nad Topľou, keď nepostupoval v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy ohľadom rozúčtovania skutočných nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov, keďže neuviedol všetky položky, ktoré spotrebiteľ zaplatil prostredníctvom preddavkov za služby a plnenia vo vyúčtovaní za rok 2020 zo dňa 30.05.2021, konkrétne išlo o položky poistenie bytového domu, požiarna ochrana, príspevok na správu, tvorbu prevádzky, údržby a opráv 1-blok a servis meracej techniky, teda neboli zúčtované a uvedené všetky skutočné náklady – položky pre konkrétny byt spotrebiteľa (pisateľa podnetu vlastníka bytu č. 18), čím neposkytol službu (výkon správy) v súlade so zákonnými podmienkami, a teda riadne, zistené pri výkone kontroly ukončenej zo dňa 20.12.2021 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 518/2021, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške **500,00 €**, slovom **pät'sto 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 – **01780721**.

O d ô v o d n e n i e :

Vykonanou kontrolou, zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. 518/2021 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:

- v nadväznosti na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, keď účastník konania ako správca nesplnil svoju povinnosť v zmysle podmienok Zmluvy o výkone správy, konkrétne čl. VII. Bodu 2 zo dňa 09.05.2005 uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. medzi správcom a vlastníkami bytov č. 37, 18, 34, 4, 12, 28, 7, 6 a 21 pri vyhotovení vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. 18 za rok 2020 v bytovom dome N7/1 Okulka, Vranov nad Topľou, keď nepostupoval v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy ohľadom rozúčtovania skutočných nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov, keďže neuviedol všetky položky, ktoré spotrebiteľ zaplatil prostredníctvom preddavkov za služby a plnenia vo vyúčtovaní za rok 2020 zo dňa 30.05.2021, konkrétne išlo o položky poistenie bytového domu, požiarna ochrana, príspevok na správu, tvorbu prevádzky, údržby a opráv 1-blok a servis meracej techniky, teda neboli zúčtované a uvedené všetky skutočné náklady – položky pre konkrétny byt spotrebiteľa (pisateľa podnetu vlastníka bytu č. 18).

Za zistený nedostatok, 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 21.01.2022, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 24.01.2022.

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, čo účastník konania aj využil.

Dňa 07.09.2021 (v predprocesnom štádiu) bolo správne orgánu doručené prostredníctvom elektronickej pošty podanie označené ako „*Vyjadrenie k inšpekčnému záznamu zo dňa 20.12.2021*“, v ktorom kontrolovaná osoba uvádza, že *družstvo prijalo už pri prešetrení podnetu číslo 232/2021 opatrenia, na základe ktorých vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu budú spracované tak, že budú v nich uvedené a zúčtované všetky položky, ktoré vlastní bytu zaplatí prostredníctvom preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a teda vyúčtovanie nákladov bude spracované v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. Spotrebiteľovi boli položky uvádzané ako základné (fixné platby) vyúčtované formou doplnenia vyúčtovania za rok 2019 a 2020.*

K stanovisku ohľadom jednostranného započítania pohľadávok bez súhlasu vlastníka poukazuje kontrolovaná osoba na ust. § 580 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého „Ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav, smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.“

Pohľadávka bytového družstva na zapltenie predpísanej výšky preddavkov je pohľadávkou peňažnou, týkajúcou sa platenia úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu. Taktiež peňažnou pohľadávkou je pohľadávka na zapltenie preplatku z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a táto pohľadávka sa taktiež týka platenia úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a teda v zmysle cit. ust. § 580 OZ sú teda obidve pohľadávky vzájomnými pohľadávkami a sú spôsobilé na započítanie. Žiadne z ust. zákona č. 182/1993 Z. z. ani zo Zmluvy o výkone správy a ani ust. § 581 OZ nevyklučuje možnosť a právo bytového družstva na vykonanie jednostranného započítania pohľadávky družstva voči vzájomnej pohľadávke spotrebiteľa týkajúcej sa platenia úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu, pričom k jednostrannému započítaniu pohľadávok v zmysle ust. § 580 OZ nie je potrebný žiadny súhlas druhej strany a v danom prípade ani súhlas vlastníka bytu.“

Dňa 25.01.2022 bolo správne orgánu doručené prostredníctvom pošty vyjadrenie účastníka konania k inšpekčnému záznamu, v ktorom účastník konania uvádza, že *stavebné bytové družstvo prijalo už pri prešetrení podnetu číslo 232/2021 opatrenia, na základe ktorých vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu budú spracované tak, že budú v nich uvedené a zúčtované všetky položky, ktoré vlastní bytu zaplatí prostredníctvom preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a teda vyúčtovanie nákladov bude spracované v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. Spotrebiteľovi boli položky uvádzané ako základné (fixné platby) vyúčtované formou doplnenia vyúčtovania za rok 2019 a 2020.*

K stanovisku ohľadom jednostranného započítania pohľadávok bez súhlasu vlastníka poukazuje opätovne účastník konania na ust. § 580 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého „Ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav, smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.“

Pohľadávka bytového družstva na zaplatenie predpísanej výšky preddavkov je pohľadávkou peňažnou, týkajúcou sa platenie úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu. Taktiež peňažnou pohľadávkou je pohľadávka na zaplatenie preplatku z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a táto pohľadávka sa taktiež týka platenia úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a teda v zmysle cit. ust. § 580 OZ sú teda obidve pohľadávky vzájomnými pohľadávkami a sú spôsobilé na započítanie. Žiadne z ust. zákona č. 182/1993 Z. z. ani zo Zmluvy o výkone správy a ani ust. § 581 OZ nevyklučuje možnosť a právo bytového družstva na vykonanie jednostranného započítania pohľadávky družstva voči vzájomnej pohľadávkou spotrebiteľa týkajúcej sa platenia úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu, pričom k jednostrannému započítaniu pohľadávok v zmysle ust. § 580 OZ nie je potrebný žiadny súhlas druhej strany a v danom prípade ani súhlas vlastníka bytu.“

Započítanie pohľadávok v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka je jednostranným právnym úkonom, ktorý môže urobiť ktorýkoľvek z účastníkov bez súhlasu druhého účastníka. Ak by išlo o právny úkon, ku ktorému je potrebný súhlas druhého účastníka (vlastníka bytu), išlo by o dvojstranný právny úkon – dohodu, resp. zmluvu v zmysle ust. § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka.“

Dňa 10.02.2022 bolo správne orgánu doručené prostredníctvom pošty vyjadrenie účastníka konania, v ktorom účastník konania uvádza, že v plnom rozsahu odkazuje na vyjadrenie k inšpekčnému záznamu zo dňa 20.12.2021, ktoré bolo zaslané listom zo dňa 19.01.2022 k číslu 860/07/2021/O518/21.

Správny orgán preskúmal podklady pre rozhodnutie, doplnil konanie o vyjadrenia účastníka konania a dospel k záveru, že dôvody účastníka konania sú v otázke započítania vzájomných pohľadávok medzi pisateľom podnetu a účastníkom konania opodstatnené. Z uvedeného dôvodu pokutu za tento skutok správny orgán preto neuložil.

K ďalšiemu vytýkanému nedostatku správny orgán uvádza, že 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 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.

K poukazu účastníka konania na odstránenie nedostatkov v doplnení vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, správny orgán považuje za potrebné uviesť, že odstránenie nedostatkov zistených kontrolou je povinnosťou kontrolovanej osoby vyplývajúcou z ustanovenia § 7 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia je kontrolovaná osoba povinná v určenej lehote odstrániť zistené nedostatky, ich príčiny alebo vykonať okamžite nevyhnutné opatrenia na ich odstránenie a podať o nich a o ich výsledkoch v určenej lehote správu inšpektorátu. Dodatočné uskutočnenie nápravy a odstránenie nedostatkov až po ich konštatovaní inšpektormi SOI preto

nie je možné považovať za okolnosť zbavujúcu účastníka konania zodpovednosti za protiprávny stav zistený v čase kontroly.

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 § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

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 09.11.2021 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. 518/2021.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 09.05.2005, uzatvorenej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu N7 na ulici Okulka 7/1 vo Vranove nad Topľou.

Z obsahu inšpekčného záznamu vyplýva, že spotrebiteľ pisateľ podnetu si dňa 26.07.2021 uplatnil u účastníka konania reklamáciu, v ktorej okrem iného poukazuje na tú skutočnosť, že v predloženom vyúčtovaní nákladov za užívanie bytu pre rok 2020 sa nenachádza celá suma zaplatených záloh vo výške 1056,60 € ale iba jej časť vo výške 749,88 €. Za účelom prešetrenia tejto skutočnosti účastník konania predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu pre pisateľa podnetu – vlastníka bytu č. 18 vchod 1, bytový dom: N7 vystavené dňa 30.05.2021. V predloženom vyúčtovaní za obdobie 1-12/2020 je správcom uvedený skutočný náklad za položky teplo na vykurovanie, teplo na ohrev teplej úžitkovej vody, studená voda na prípravu

teplej úžitkovej vody, studená voda, elektrická energia spoločných priestorov a poplatok za zrážkovú vodu v celkovej výške 689,10 €, zároveň vo vyúčtovaní sú uvedené prijaté zálohy za rovnaké obdobie vo výške 749,88 €. Z predloženého dokladu – rekapitulácia mesačných úhrad za obdobie 01/2020 - 12/2020, číslo: 0107859915, kde v každom mesiaci je uvedená suma + 88,05 €, čo predstavuje za obdobie 12 mesiacov sumu 1056,00 €. Súčasne účastník konania vystavil na meno vlastníka bytu č. 18 (pisateľ a podnetu) rozpis preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu 4/2019 s platnosťou od 01.04.2019 vo výške 94,38 €, podľa ktorého bol povinný uhrádzať zálohové platby aj v roku 2020.

V predložennom rozpise sú uvedené zálohové platby pre položky teplo na vykurovanie, teplo na ohrev TUV, studená voda na prípravu TUV, studená voda, vodné stočné, zrážková voda, elektrická energia v spoločných priestoroch a základné (fixné) platby pre položky poistenie bytového domu požiarne ochrana, príspevok na správu, tvorba fondu opráv 1 – blok, servis meracej techniky.

Vyúčtovanie podľa § 8a ods. 2 z. č. 182/1993 Z. z. je jednostranným právnym úkonom správcu, ktorého obsahom je porovnanie všetkých zálohových platieb – preddavkov (bez ohľadu na pomenovanie, ktoré použije správca, a teda či ide o fixné alebo pohyblivé platby), ktoré vlastníč bytu v danom zúčtovacom období mesačne uhrádza na základe rozpisu preddavkov a reálnych nákladov v danom zúčtovacom období na prevádzku bytu aj bytového domu ako celku. Výsledkom vyúčtovania je následne preplatok alebo nedoplatok, ktorý zakladá vznik pohľadávky alebo dlhu vlastníka.

Porovnaním položiek uvedených vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a položiek uvedených v rozpise preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu bolo zistené, že v samotnom vyúčtovaní sa nenachádzajú položky a to poistenie bytového domu, požiarne ochrana, príspevok na správu, tvorba fondu opráv 1 – blok, servis meracej techniky, ktoré boli spotrebiteľom vo forme preddavku zaplatené a boli aj reálnymi nákladmi pre konkrétny byt a bytový dom, ale nie sú uvedené v celkovom vyúčtovaní nákladov za rok 2020.

Zo znenia čl. III. Ods. 6 zmluvy o výkone správy vyplýva, že správca je povinný rozúčtovať skutočne náklady za poskytovanie plnenia buď podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu alebo v prípade merania podľa nameraných hodnôt spotreby, prípadne podľa iných podmienok, na ktorých sa obidve strany dohodnú.

Súčasne zo znenia čl. VII ods. 2 Zmluvy o výkone správy je správca povinný vyúčtovať skutočne náklady spojené s prevádzkou domu a bytov každému vlastníkovi. Skutočnými nákladmi spojenými s prevádzkou domu a bytu sú všetky platby uvedené v rozpise preddavkov, pretože tieto správca požaduje zaplatiť od vlastníka v zmysle zákona o vlastníctve bytov a predstavujú sumár všetkých nevyhnutných a predpokladaných nákladov spojených s užívaním bytu a spoločných častí, zariadení domu v bytovom dome.

Účastník konania je v zmysle ust. § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, pričom platí, že vyúčtovanie musí spĺňať požiadavky určitého a zrozumiteľného právneho úkonu, to znamená, že vyúčtovanie musí byť jasné, prehľadné, určité a zrozumiteľné, pričom z logiky vecí a z účelu, ktorý vyúčtovanie sleduje, vyplýva, že takúto požiadavku môže spĺňať len také vyúčtovanie, z ktorého sú zrejmé aspoň:

- Identifikačné údaje (zúčtovacie obdobie, vlastníč bytu alebo nebytového priestoru, identifikácia nehnuteľnosti, číslo bankového účtu bytového domu a IBAN).
- Zoznam služieb a energií, ktoré sú predmetom vyúčtovania:

- náklady na energie a médiá (elektrina spoločných priestorov, teplo, teplá voda, studená voda, plyn a pod.),
- náklady na služby (upratovanie, zimná a letná údržba, OLO, servis výťahov, odmena za výkon správy, odmena zástupcovi vlastníkov, poplatky za vedenie bankového účtu bytového domu a pod.).
- preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- Porovnanie zálohových platieb a skutočných nákladov za každú službu a plnenie pre bytový dom
- Vysvetlenie k spôsobu rozúčtovania jednotlivých energií a služieb.
- Osobomesiace evidované v zúčtovacom období
- Prehľad celkových nákladov meraných energií a služieb za celý bytový dom (t.j počet merných jednotiek energií, cena za mernú jednotku energií, celkový náklad za jednotlivé služby, ktoré vstupovali do vyúčtovania).
- Rozpis stavov meračov a prehľad histórie týchto stavov za uplynulé roky.
- Prehľad všetkých platieb vlastníka, ktoré boli prijaté na bankový účet bytového domu.

Základ vyhotovovania vyúčtovania teda tvorí porovnanie zálohových mesačných platieb, ktoré za celý rok uhradili jednotliví vlastníci na základe zálohového predpisu a reálnych spotrieb – nákladov na prevádzku jednotlivého bytu a bytového domu v danom zúčtovacom období. Výsledkom ročného zúčtovania je následne PREPLATOK alebo NEDOPLATOK.

Ročné vyúčtovanie teda musí obsahovať prehľadné porovnanie nákladov a prijatých zálohových platieb. Pri každej službe by mali byť uvedené údaje za byt alebo bytový dom vo forme preplatku alebo nedoplatku. Musí byť jasné v akých merných jednotkách je daná služba, cena za mernú jednotku, celkový náklad za danú službu a pod. Malo by obsahovať rozpis stavu meračov s identifikačnými číslami v byte a porovnanie toho stavu s minulými rokmi, ako aj prehľad všetkých platieb vlastníka do spoločného fondu.

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že účastník konania ako správca nesplnil svoju povinnosť v zmysle podmienok Zmluvy o výkone správy, konkrétne čl. VII. Bodu 2 zo dňa 09.05.2005 uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. medzi správcom a vlastníkami bytov č. 37, 18, 34, 4, 12, 28, 7, 6 a 21 pri vyhotovení vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. 18 za rok 2020 v bytovom dome N7/1 Okulka, Vranov nad Topľou, keď nepostupoval v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy ohľadom rozúčtovania skutočných nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov, keďže neuviedol všetky položky, ktoré spotrebiteľ zaplatil prostredníctvom preddavkov za služby a plnenia vo vyúčtovaní za rok 2020 zo dňa 30.05.2021, konkrétne išlo o položky poistenie bytového domu, požiarne ochrana, príspevok na správu, tvorbu prevádzky, údržby a opráv 1-blok a servis meracej techniky vo vyúčtovaní a rok 2019, teda neboli zúčtované a uvedené všetky skutočné náklady – položky pre konkrétny byt spotrebiteľa (pisateľa podnetu vlastníka bytu č. 18), čím neposkytol službu v súlade so zákonnými podmienkami zákona č. 182/1993 Z. z. a teda riadne, čím došlo k porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa.

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.

Navyše 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 vecí, 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 správne 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 chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Účastník konania ako predávajúci si vo vzťahu k spotrebiteľovi nesplnil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., vyúčtovať použitie fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

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.

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.

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.

Vyššie uvedené účastník konania nespĺnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom.

Za závažné považuje správny orgán porušenie povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad a plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Z vyúčtovania by malo byť zrejmé, koľko preddavkov vlastníka bytu odviedol do fondu a koľko bolo z fondu vynaložené. Dôležitou časťou vyúčtovania je bezpochyby vyúčtovanie úhrad za poskytnuté plnenia, ktoré sa spravidla platia ako zálohové platby. Preto tu môže dochádzať pri ročnom vyúčtovaní k disproporciám medzi zaplatenou sumou a skutočnou povinnosťou zaplatiť (tzv. nedoplatky alebo preplatky). Výška zálohových platieb za poskytnuté plnenia je totiž určená odhadom, a to najčastejšie podľa minuloročnej výšky platby za plnenia vyplývajúcej z ročného vyúčtovania. Na rozdiel od preddavkov na platby za poskytované plnenia, preddavky do fondu nie sú preddavkami v pravom zmysle slova ale len platbami, resp., sporením, ktorého vyúčtovaním môže byť len otázka, čo bolo platené tak ako sa dohodlo, pričom v prípade preplatkov alebo nedoplatkov sa postupuje striktne podľa zmluvy o výkone správy. Správca je povinný takéto vyúčtovanie vykonať tak, aby vlastníka bytu mal podrobný prehľad o každej jednej úhrade, ktorý vykonal v súlade s nastavenými platbami za plnenia súvisiace s užívaním bytu, pričom uvedené je dôležité v súvislosti najmä pri uplatnení reklamácií vyúčtovania jednotlivých položiek, nakoľko spôsobom vyúčtovania, aký vykonal účastník konania nie je zodpovedajúci potrebám a účelu ust. § 8a ods. 2 zákona. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytového domu v zmysle § 8a ods. 2 a § 8b ods. 2 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Predmetnou úpravou je sledovaná najmä ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, ktoré vlastníci opodstatnene očakávajú a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné platby. Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálne možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe účastníka konania. Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že plnenie povinností správcu má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy.

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:

Protí 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.