

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

Číslo: P/0065/02/2020

Dňa: 10.12.2020

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len SOI), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), § 4 ods. 1 a § 4 ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a § 20 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

**ukladá účastníkovi konania :**

**obchodné meno:** Jozef Stano - Správa domových bytov  
**miesto podnikania:** 91701 Trnava, Spartakovská 6459/3  
**IČO:** 40908747

na základe kontroly vykonanej dňa 07.02.2020, 28.02.2020 a 24.06.2020 u správcu bytov Jozef Stano – Správa domových bytov, Spartakovská 3, Trnava pri prešetrení podnetov spotrebiteľov č. 500/2018, č. 590/2018, č. 374/2019, č. 331/2020,

**pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, nakoľko:**

a) pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 500/2018 bolo zistené, že:

- správca žiadnym spôsobom nepreukázal, že zmena výšky mesačnej zálohovej platby pre vlastníka bytu v položke výťahu k 01.07.2018 z 1,56 € na 1,60 € bola dohodnutá s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, ako je uvedené v článku 3 bod B. ZABEZPEČENIE SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM č. 10 Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.02.2017,
- správca z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, v roku 2018 vyplatil odmenu zástupcom vlastníkov bytového domu Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, vo výške 600 € z bankového účtu bytového domu;

b) pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 500/2018 a č. 590/2019 bolo zistené, že správca nepredložil žiadnu zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, ani iný doklad, ktorý by preukazoval schválenie prenájmu miestnosti na schôdze vlastníkov, ktoré boli konané v hoteli Spectrum\*\*\* Trnava. Správca v roku 2018 uhradil z fondu prevádzky, údržby a opráv Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava položku za prenájom veľkej konferenčnej miestnosti na schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov prevádzkovateľovi hotela Spectrum - Spectrum Group a.s., Vl. Clementisa 13, TRNAVA, sumu vo výške

48 € (výdavkový pokladničný doklad číslo P01-V0010 zo dňa 17.04.2018 a pokladničný doklad z ERP);

- c) pri prešetrovaní podnetu spotrebiteľa č. 374/2019 bolo zistené, že správca nepredložil žiadnu zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vladimíra Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, ani iný doklad, ktorý by preukazoval schválenie dodávateľa Róbert Ladecký – FIRECONTROL na kontrolu požiarneho hydrantu, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte VI. Clementisa 4-7, Trnava. Dodávateľ Róbert Ladecký – FIRECONTROL, na základe objednávky správcu zo dňa 28.09.2018 vystavil faktúru č. 18/12/044, s dátumom vyhotovenia 10.12.2018 na sumu 357,60 € za kontrolu požiarneho hydrantu, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte VI. Clementisa 4-7, Trnava, ktorú správca uhradil z fondu prevádzky, údržby a opráv VI. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov

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

vo výške: **250 €** (slovom: **dvestopäťdesiat eur**),

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00650220.

## **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 07.02.2020, 28.02.2020 a 24.06.2020 bola inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj vykonaná kontrola u účastníka konania Jozef Stano – Správa domových bytov, Spartakovská 3, Trnava, pričom bolo zistené, že účastník konania bol 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 (ďalej len zákon o ochrane spotrebiteľa) vo vzťahu k spotrebiteľom predávajúcim.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetov spotrebiteľov č. 500/2018, č. 590/2018, č. 374/2019, č. 331/2020 poukazujúcich na porušovanie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.) a zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri prešetrovaní podnetu spotrebiteľa č. 500/2018 bolo zistené, že správca žiadnym spôsobom nepreukázal, že zmena výšky mesačnej zálohovej platby pre vlastníka bytu v položke výťahu k 01.07.2018 z 1,56 € na 1,60 € bola dohodnutá s vlastníkami bytov a

nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, ako je uvedené v článku 3 bod B. ZABEZPEČENIE SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM č. 10 Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.02.2017.

V zmysle § 8b ods. 2 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom. (Znenie účinné k 01.07.2018.)

Vyššie uvedené konanie účastníka konania je v rozpore so Zmluvou o výkone správy zo dňa 01.02.2017, čím účastník konania porušil § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 500/2018 bolo zistené, že správca z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, v roku 2018 vyplatil odmenu zástupcom vlastníkov bytového domu Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, vo výške 600 € z bankového účtu bytového domu.

V zmysle § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. (Znenie účinné k 31.12.2018.)

Vyplácaním odmeny zástupcom vlastníkov bytov z fondu prevádzky, údržby a opráv boli účastníkom konania porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 500/2018 a č. 590/2019 bolo zistené, že správca nepredložil žiadnu zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, ani iný doklad, ktorý by preukazoval schválenie prenájmu miestnosti na schôdze vlastníkov, ktoré boli konané v hoteli Spectrum\*\*\* Trnava. Správca v roku 2018 uhradil z fondu prevádzky, údržby a opráv Vl. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava položku za prenájom veľkej konferenčnej miestnosti na schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov prevádzkovateľovi hotela Spectrum - Spectrum Group a.s., Vl. Clementisa 13, TRNAVA, sumu vo výške 48 € (výdavkový pokladničný doklad číslo P01-V0010 zo dňa 17.04.2018 a pokladničný doklad z ERP).

V zmysle § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. (Znenie účinné k 17.04.2018.)

V zmysle § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. (Znenie účinné k 17.04.2018.)

Tým, že účastník konania nepreukázal rozhodnutie vlastníkov bytov o výbere dodávateľa na prenájom miestnosti na schôdze vlastníkov bytov a uhradením položky za prenájom miestností na schôdze vlastníkov bytov z fondu prevádzky, údržby a opráv boli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Pri prešetrovaní podnetu spotrebiteľa č. 374/2019 bolo zistené, že správca nepredložil žiadnu zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vladimíra Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, ani iný doklad, ktorý by preukazoval schválenie dodávateľa Róbert Ladecký – FIRECONTROL na kontrolu požiarneho hydrantu, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte V. Clementisa 4-7, Trnava. Dodávateľ Róbert Ladecký – FIRECONTROL, na základe objednávky správcu zo dňa 28.09.2018 vystavil faktúru č. 18/12/044, s dátumom vyhotovenia 10.12.2018 na sumu 357,60 € za kontrolu požiarneho hydrantu, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte V. Clementisa 4-7, Trnava, ktorú správca uhradil z fondu prevádzky, údržby a opráv VI. Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, bez rozhodnutia vlastníkov.

V zmysle § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. (Znenie účinné k 31.10.2018.)

Tým, že účastník konania nepreukázal rozhodnutie vlastníkov bytov o výbere dodávateľa na kontrolu požiarneho hydrantu, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte, boli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Zistené skutočnosti sú zaznamenané v inšpekčných záznamoch zo dňa 07.02.2020, 28.02.2020 a v protokole o výsledku kontroly zo dňa 24.06.2020, ktorých kópie, prevzal účastníka konania, ktorý bol prítomný pri kontrolách.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania listom zo dňa

13.10.2020 zaslané oznámenie o začatí správneho konania o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré účastník konania prevzal dňa 15.10.2020.

Listom zo dňa 12.11.2020 bol účastník konania v súlade s § 49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní správnym orgánom upovedomený, že vzhľadom na povahu veci a potrebu náležitého posúdenia skutkového stavu nebolo možné rozhodnúť vo veci do 30 dní od začatia predmetného správneho konania, pričom vo veci bude vydané rozhodnutie najneskôr do dňa 14.12.2020.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 07.02.2020 účastník konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že požadované vyjadrenie prinesú v termíne.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 07.02.2020 účastník konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že vyjadrenie správcu dodá v stanovenom čase.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 28.02.2020 účastník konania uvádza, že nesúhlasí s vyjadreniami SOI a vyjadrí sa v stanovenej lehote.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 28.02.2020 účastník konania uvádza, že nesúhlasí s vyjadreniami SOI a vyjadrí sa dodatočne.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 28.02.2020 účastník konania uvádza, že nesúhlasí s vyjadreniami SOI a vyjadrí sa dodatočne.

Vo vyjadrení v protokole o výsledku kontroly zo dňa 24.06.2020 účastník konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že námietky podá do troch dní.

Vo vyjadrení doručenom dňa 22.11.2019 účastník konania kontrolné zistenia nespochybňuje a k inšpekčnému záznamu uvádza, že kopírovanie vecí nad rámec bežnej činnosti v roku 2017 a 2018 súviselo s požiadavkou dokladov od ŠFRB a opakovaným kopírovaním správy o preventívnej požiarnej prehliadke, pričom k uvedenému zasiela doklady. Ďalej uvádza, že nie je možné organizovať schôdzu vlastníkov bytov v bytovom dome, nakoľko to nie je možné z kapacitných dôvodov.

Vo vyjadrení zo dňa 14.02.2020 účastník konania k inšpekčnému záznamu uvádza, že ide o bytový dom, ktorý má okolo 100 vlastníkov a spoluvlastníkov bytov, pričom zo začiatku boli schôdze vlastníkov bytov uskutočňované v pivničných priestoroch, avšak väčšina vlastníkov sa tam nezmestila, nakoľko je účastník konania ako správca povinný zvolať schôdzu minimálne jedenkrát za rok, priestory hotela Spectrum spĺňajú a zaručujú možnosť účasti všetkých vlastníkov bytov. Poukazuje na skutočnosť, že nikto z vlastníkov nikdy nevzniesol námietku s predmetnou miestnosťou. Účastník konania ďalej uvádza, že proces výberu predmetného hotela sprevádzali požiadavky na zaslanie cenníkov. Účastník konania taktiež poukazuje na skutočnosť, že nikdy sa nikto nesťažoval, okrem podávateľa podnetu, pričom za rok 2015 nie je žiaden výdavok za prenájom na schôdzu, ktorá bola konaná v reštauračnej časti, kde mal každý svoje konzumné, čo bolo napadnuté podávateľom podnetu, preto bola ďalšie roky objednávaná samostatná miestnosť. K tvrdeniu, že správca neoprávnene zvýšil výšku mesačných zálohových platieb účastník konania uvádza, že vždy po vyúčtovaní príslušného roka je dohodnuté, že správca vypracuje nový predpis na základe skutočných platieb za posledný rok. K vyjadreniu účastník konania zasiela kópie FPÚaO za roky 2016 a 2018, pričom uvádza, že v roku

2016 boli vyplatené odmeny pre štyroch zástupcov vlastníkov bytov a v roku 2018 bola vyplatená odmena trom zástupcom 200 €, teda spolu 600 € zaslané na účty.

Vo vyjadrení zo dňa 14.02.2020 účastník konania k inšpekčnému záznamu uvádza, že firma AlfaClean bola odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 17.04.2018. Čo sa týka hydrantov a tlakovej skúšky, k tomu účastník konania uvádza, že na schôdzi konanej 17.04.2018 bola podaná informácia o revízii požiarnych rozvodov a povinnej preventívnej protipožiarienej prehliadke a doložená faktúra. Uvádza, že revíziu dlhé roky robila firma Firecontrol, pričom uvedená služba sa objednáva u predmetnej firmy formou emailu, do súčasnosti nebola požiadavka, aby bola firma vymenená, pričom nie je potrebné mať s touto firmou trvalú zmluvu. K revíziám bleskozvodov účastník konania uvádza, že táto služba bola tiež objednaná prostredníctvom emailu, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov boli na schôdzi konanej dňa 20.04.2017 tiež informovaní o potrebe realizovať revíziu bleskozvodov v 12/2017. Podľa účastníka konania zmluva s revíznym technikom nie je potrebná, každý vlastník bytu má možnosť navrhnúť správcovi kohokoľvek na revíziu v bytovom dome, ale nikto to zatiaľ nevyužil. Účastník konania k tomu zároveň uvádza, že na schôdzi konanej dňa 17.04.2018 bola schválená firma CZV s .r. o. na realizáciu závad, avšak pri vypracovaní skutočnej faktúry bolo zistené, že došlo k chybe pri zaokrúhľovaní sumy na ponukovom liste.

Vo vyjadrení doručenom dňa 27.02.2020 účastníka konania zasiela vyžiadanú Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.02.2016.

Dňa 27.02.2020 bol e-mailom účastníkom konania doručený doklad o objednávke, ktorá bola zaslaná firme Firecontrol.

Vo vyjadrení doručenom dňa 12.03.2020 účastník konania k inšpekčnému záznamu uvádza, že revíziu dlhé roky robí firma Firecontrol, pričom uvedená služba sa objednáva formou emailu a vybrali si ju vlastníci bytov ešte za čias predchádzajúceho správcu. Účastník konania k tomu dodáva, že nemôže svojvoľne zmeniť výber tejto firmy, nakoľko to môžu iba vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi. Ďalej uvádza, že ako správca nie je povinný uchovávať staré zápisnice, ani zápisnice predchádzajúceho správcu, pričom na žiadnej schôdzi vlastníci bytov nenavrhlí zmeniť túto firmu. Účastník konania ďalej uvádza, že do 01.11.2018 nemal žiadnu povinnosť uchovávať staré zápisnice, respektíve zápisnice po bývalom správcovi. Účastník konania zároveň poukazuje na to, že je zo zákona povinný urobiť revíziu bleskozvodov.

Vo vyjadrení zo dňa 12.03.2020 účastník konania k inšpekčnému záznamu uvádza, že po preverení vyúčtovania za rok 2017 bolo zistené, že sa zmenil počet osôb a z toho dôvodu bola mesačná suma za výťah rozrátaná medzi menší počet osôb. Z uvedeného dôvodu došlo k navýšeniu mesačnej platby za výťah, pričom poukazuje na konštatovanie SOI zo dňa 14.09.2017, v zmysle ktorého SOI nekontroluje správnosť výšky zálohovej platby, nakoľko to nie je cenová kategória. K prenájmu miestnosti účastník konania opätovne uvádza skutočnosti uvedené vo vyjadrení doručenom dňa 14.02.2020 a dopĺňa, že trvá na tom, že úhrada predmetného prenájmu z fondu prevádzky, údržby a opráv je opodstatnená, nakoľko zabezpečovanie schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov možno považovať za súčasť prevádzky, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú vo fonde plnenie za služby vytvorenú položku na vykrývanie platieb za miesto konania schôdzi.

Vo vyjadrení zo dňa 12.03.2020 účastník konania k inšpekčnému záznamu uvádza, že s prenájmom miestnosti na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v hoteli Spectrum nemal nikto odo dňa 24.11.2014 žiadne výhrady, pričom v danom prípade ide o účelové konanie podávateľa podnetu, nakoľko ten nikdy nevzniesol žiadne námietky, ktoré by sa týkali konania schôdzí v hoteli Spectrum. Účastník konania taktiež uvádza, že trvá na tom, že úhrada predmetného prenájmu z fondu prevádzky, údržby a opráv je opodstatnená, nakoľko zabezpečovanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov možno považovať za súčasť prevádzky, keďže vlastníci bytov nemajú vo fonde plnenie za služby vytvorenú položku na vykrývanie platieb za miesto konania schôdzí. Účastník konania žiada o vysvetlenie tvrdenia, že z fondu prevádzky, údržby a opráv nie je možné financovať prenájom miestnosti, pričom ak by uvedenú položku účastník konania hradil z fondu plnenia za služby, prakticky by zákon porušil tiež. Účastník konania zdôrazňuje, že pri objednávaní miestností postupoval tak, aby dojednal, čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a v bytovom dome nie je možné konať schôdze z kapacitných dôvodov. Účastník konania má za to, že postupoval v zmysle zákona.

Vo vyjadrení doručenom dňa 26.06.2020 účastník konania k protokolu o výsledku kontroly uvádza, že na základe uloženého opatrenia vyhotoví opravné vyúčtovanie množstva dodaného tepla na vykurovanie, t. j. rozpočíta množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítania.

Vo vyjadrení zo dňa 21.10.2020 účastník konania k oznámeniu o začatí správneho konania uvádza, že správca je v zmysle zmluvy o výkone správy zo dňa 01.02.2017 povinný spracovávať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou bytového domu a primerane vlastníkom bytov a nebytových priestorov stanoviť zálohové platby, pričom nesúhlasí s tvrdením, že zmena výšky mesačnej zálohovej platby mala byť dohodnutá s vlastníkmi bytov, nakoľko predpisy platieb sa vypracovávajú na základe aktuálne nahlásených skutočností od vlastníkov bytov, ktoré sa následne zohľadňujú tak, aby sa vlastníci bytov nedostali pri budúcom vyúčtovaní do neprimeraných nedoplatkov, v opačnom prípade môže nastať situácia, kedy by sa bytový dom vinou nesprávneho rozpočítania nákladov dostal do nedoplatkov. Účastník konania poukazuje na Stanovisko SOI zo dňa 14.09.2017, z ktorého vyplýva, že zálohová platba nie je cenovou kategóriou, preto správnosť jej výšky nie je predmetom kontroly SOI. Z uvedeného dôvodu účastník konania žiada o prehodnotenie predmetného porušenia. Účastník konania ďalej žiada o zohľadnenie skutočností, že odmenu pre zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevymyslel účastník konania, ale na základe žiadosti od zástupcov, ktorí vykonávali pre bytový dom nevyhnutné práce, spolupracovali s účastníkom konania a komunikovali s vlastníkmi, pričom je logické žiadať odmenu za vykonanú prácu, avšak pre takéto vyplácanie odmeny neplatia vlastníci bytov a nebytových priestorov žiadnu zálohu, preto bola vlastníkmi bytov a nebytových priestorov odsúhlasená odmena výplaty z fondu prevádzky, údržby a opráv. Účastník konania poukazuje na skutočnosť, že pod pojmom prevádzka sa rozumie aj vyššie uvedený výkon činnosti zástupcov vlastníkov bytov, čo potvrdzuje aj skutočnosť, že s tým vlastníci bytov súhlasili, pričom poukazuje na skutočnosť, že aj samotný podávateľ podnetu súhlasil s vyplatením odmien. Účastník konania ďalej poukazuje na predchádzajúce vyjadrenia, ktoré sa týkali uskutočňovania schôdzí vlastníkov bytov v hoteli Spectrum, pričom znova poukazuje na podávateľov podnetov, ktorí boli overovateľmi zápisnice na schôdzach uskutočnených v predmetnom hoteli, a nevystúpili s námietkou o nesúhlase s konaním schôdzí na predmetnom mieste. Tiež poukazuje na nevyhovujúce priestory v bytovom dome. Účastník konania ďalej poukazuje na aktuálne platnú zmluvu o výkone správy, v zmysle ktorej je zabezpečovaná

kontrola požiarnych hydrantov, servis hasiacich prístrojov a vykonávanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v bytovom dome, ktorá bola objednaná u firmy, čo v žiadnom prípade neškodilo majetku, ani bezpečnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom poukazuje na skutočnosť, že o uvedenej skutočnosti už bolo rozhodnuté, pretože nemá povinnosť archivovať staré zápisnice. Účastník konania zároveň nesúhlasí s tvrdením, že nerešpektoval rozhodnutie vlastníkov bytov o koeficientoch zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestností, nakoľko na základe opatrenia uloženého v inšpekčnom zázname bol povinný vyhotoviť opravné vyúčtovanie, čo aj vykonal, avšak doručil aj zápisnicu zo dňa 17.09.2007, z ktorej je zrejmé, že nedošlo k zmene predmetných koeficientov, pričom vlastníci bytov súhlasili s ponechaním dovtedajšieho stavu. Zdôrazňuje, že mu Inšpektorát SOI nemôže vyčítať nerešpektovanie rozhodnutia vlastníkov bytov, nakoľko v jeho zmysle postupoval roky, pričom k predmetnému porušeniu došlo až uposlúchnutím príkazu SOI o vyhotovení opravného vyúčtovania.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom zmeny výšky mesačnej zálohovej platby správny orgán poukazuje na to, že predmetom kontroly nebolo stanovenie výšky zálohových platieb, nakoľko tie, ako tvrdí účastník konania nie sú cenovou kategóriou, preto SOI stanovenie ich výšky nekontroluje. Predmetom kontroly bola skutočnosť, či zmena výšky zálohových platieb k 01.07.2018 bola uskutočnená v súlade s ustanoveniami v tom čase platnej zmluvy o výkone správy, a teda v zmysle Zmluvy o výkone správy s dátumom 01.02.2017, kde je v článku 3 písmeno B. ZABEZPEČENIE SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM v bode 10. uvedené: „*Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby z 1/12 nákladov predchádzajúceho kalendárneho roka k 1.7. príslušného roka. Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci. Správca je povinný informovať zástupcov vlastníkov o prípadných zmenách u konkrétneho dodávateľa služby.*“ Správny orgán má za to, že účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal, že zmena výšky mesačnej zálohovej platby pre vlastníkov bytov G. M., G. K. v položke výťahy k 01.07.2018 z 1,56 € na 1,60 € bola zmenená z dôvodov vyplývajúcich z právnych predpisov alebo dohodnutá s vlastníkmi, ako je uvedené v článku 3 písmeno B. ZABEZPEČENIE SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM v bode 10 Zmluvy o výkone správy s dátumom 01.02.2017. Na základe vyššie uvedeného podľa správneho orgánu účastník konania nekonal v súlade s článkom 3 písmeno B. ZABEZPEČENIE SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM bodom 10. Zmluvy o výkone správy s dátumom 01.02.2017. Vzhľadom na vyššie uvedené, bol predmetom kontroly postup účastníka konania v zmysle ustanovení zmluvy o výkone správy.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom odmeny pre zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov správny orgán uvádza, že výška odmeny pre zástupcov vlastníkov bytov, ktorú správca v roku 2018 vyplatil zástupcom vlastníkov bola v súlade so schválenými výškami odmien pre zástupcov vlastníkov na schôdzkach vlastníkov bytov, nakoľko v roku 2018 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov Vladimíra Clementisa 4, 5, 6, 7 Trnava, konanej dňa 17.04.2018 vlastníci hlasovaním po 1 hodine od začiatku schôdze rozhodli iba o výške odmeny 200 € pre 3 zástupcov vlastníkov, avšak v predmetnej zápisnici nie je uvedené rozhodnutie vlastníkov bytov o vyplatení uvedenej odmeny z fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“). Z uvedeného dôvodu je v predmetnom rozhodnutí konštatované porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákona č. 182/1993 Z. z. Správny orgán má za to, že o preddavkoch, účele použitia a zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu disponovať



s nim hlasujú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Správny orgán by uvedenú skutočnosť rešpektoval, ak by k takému rozhodnutiu vlastníkov došlo, avšak v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 17.04.2018 vlastníci rozhodovali iba o výške odmeny, nie o jej vyplatení z prostriedkov FPÚaO. Keďže FPÚaO je účelovo viazaný fond, môžu byť z neho vyplácané len výdavky uvedené v § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že do FPÚaO prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, a keďže činnosti, ktoré vykonáva zástupca vlastníkov bytov pre všetkých rovnako, a nie v závislosti od spoluvlastníckeho podielu, nemôžu byť tieto výdavky hradené z účelového FPÚaO, ak o tom nerozhodli vlastníci bytov. Správny orgán má za to, že odmena zástupcovi vlastníkov nemôže byť vyplácaná z FPÚaO, nakoľko výdavky spojené s výkonom funkcie zástupcu nemôžu byť financované z FPÚaO. Odmena zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov by mala byť hradená v súlade s § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. z prostriedkov určených na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov osobitnou položkou, pričom podľa § 8a ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. by zmluva o výkone správy mala obsahovať aj zásady platenia úhrad za plnenie a hospodárenie s nimi.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom uskutočňovania schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v hoteli Spectrum správny orgán uvádza, že v zmysle § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Keďže účastník konania žiadne takéto rozhodnutie o výbere miestnosti na konanie schôdze nepredložil, bolo konštatované porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z. Správny orgán k vyplateniu prenájmu na miestnosť na konanie schôdzí v hoteli Spectrum z FPÚaO odkazuje na už vyššie uvedené skutočnosti.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom kontroly požiarnych hydrantov správny orgán uvádza, že účastník konania objednal u dodávateľa formou e-mailu zo dňa 28.09.2018 kontrolu požiarnych hydrantov, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky. V zmysle § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného ku dňu 28.09.2018, (v čase vykonania objednávky): *„Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.“* Správny orgán považuje za potrebné doplniť, že kontrolu bolo jednoznačne zistené, že účastník konania nepredložil žiadnu zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Vladimíra Clementisa 4, 5, 6, 7 v Trnave a ani iný doklad, ktorý by preukazoval rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa na kontrolu požiarnych hydrantov, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom nerešpektovania rozhodnutia vlastníkov bytov o koeficientoch zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestností správny orgán uvádza, že

tieto vyjadrenia v celom rozsahu akceptoval a predmetné porušenie povinností vypustil z predmetného rozhodnutia.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal podnetmi spotrebiteľov, evidovanými pod č. 500/2018, č. 590/2018, č. 374/2019 a č. 331/2020, skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčných záznamoch zo dňa 07.02.2020, 28.02.2020 a v protokole o výsledku kontroly zo dňa 24.06.2020, vyjadreniami účastníka konania, predloženými písomnými dokladmi a považuje skutkový stav za presne a spoľahlivo zistený, objektívne prešetrený a riadne zdokumentovaný.

Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k hore uvedenému nebolo splnené.

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

Správny orgán má za to, že účastník konania nakladal s prostriedkami FPÚaO spôsobom, ktorý nevyplýval zo zmluvy o výkone správy resp. z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona č. 182/1993 Z. z., ako už bolo vyššie uvedené. Účastník konania bol povinný hospodáriť s majetkom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou a **v súlade so zmluvou o výkone správy**. Zmenou výšky mesačnej zálohovej platby v rozpore so zmluvnými podmienkami účastník konania porušil svoju zákonnú povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami predmetnej zmluvy o výkone správy.

FPÚaO je účelovo viazaný fond tým pádom, môžu byť z neho vyplácané len výdavky uvedené v § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Do FPÚaO prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, a keďže činnosti, ktoré vykonáva zástupca vlastníkov bytov pre všetkých rovnako, a nie v závislosti od spoluvlastníckeho podielu nemôžu byť tieto výdavky hradené z účelového FPÚaO, ak o tom nerozhodli samotní vlastníci bytov. Správny orgán má za to, že odmena zástupcovi vlastníkov nemôže byť vyplácaná z FPÚaO, nakoľko výdavky spojené s výkonom funkcie zástupcu nemôžu byť financované z fondu prevádzky, údržby a opráv. Odmena zástupcu vlastníkov by mala byť hradená v súlade s § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. z prostriedkov určených na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov osobitnou položkou.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri obstarávaní tovaru a služieb dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom zároveň zakotvuje povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že pri kontrole nebolo zo strany správcu preukázané rozhodnutie vlastníkov bytového domu o výbere miestnosti na konanie schôdze a rozhodnutie vlastníkov bytov o výbere dodávateľa na kontrolu požiarnych hydrantov, servis hasiacich prístrojov a vykonanie

preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte. Pre rozhodnutie vo veci je podstatné, že účastník konania ako správca nepreukázal, že sa pri výbere miestnosti na konanie schôdzy riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a rozhodnutím vlastníkov bytov o výbere dodávateľa na kontrolu požiarneho hydrantu, servis hasiacich prístrojov a vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky v objekte. Vzhľadom na skutočnosť, že náklady vyplývajúce z dojednaných zmlúv znášajú v konečnom dôsledku spotrebiteľia – vlastníci bytov a nebytových priestorov, zákonodarca zakotvil okrem vyššie uvedenej povinnosti aj povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. V prípade, ak správca síce dojedná výhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak nepostupuje podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, dochádza ku svojvôli pri výkone správy a k ohrozeniu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v dôsledku konania správcu zaviazaní na plnenie bez ich súhlasu. Uvedeným konaním bol výrazne znížený rozsah práv spotrebiteľa garantovaných zákonom.

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

Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinností predávajúceho podľa § 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, a to povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, účastník konania porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Následkom tohto konania boli porušené práva spotrebiteľa chránené dotknutým ustanovením cit. zákona. Taktiež bola zohľadnená skutočnosť, že účastník konania pri výkone správny bytového domu postupoval v rozpore s podmienkami ustanovenými v zmluve o výkone správy bytového domu. Zohľadnená bola tiež skutočnosť, že v danom prípade účastník konania bez predchádzajúceho rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodol o zabezpečení, resp. obstaraní tovarov a služieb, priamo financovaných z fondu tvoreného vlastníkmi a viazaného práve na tento účel. Konaním účastníka konania tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Pri určení výšky pokuty správny orgán zohľadnil tiež skutočnosť, že došlo k zníženiu rozsahu práv spotrebiteľa priznaných mu zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nepostupoval v konaní vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s potrebnou odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakáva. Účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky výkonu správy, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Správny orgán pri ukladaní pokuty posudzoval aj to, že ku konkrétnemu zisteniu správneho orgánu prispel podnet spotrebiteľa, ktorý poukazoval na protiprávne konanie

predávajúceho, ktoré sa pri kontrole potvrdilo. Na tomto základe uložil účastníkovi konania pokutu, ktorá zodpovedá plne rozsahu a významu zistených nedostatkov,

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

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi alebo dodávateľovi alebo osobám, ktoré prevádzkujú činnosti bez oprávnenia na podnikanie pokutu do 66 400 €; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží správny orgán pokutu do 166 000 €. Keďže nebolo konštatované opakované porušenie povinností predávajúceho v priebehu jedného roka, správny orgán využil pri ukladaní pokuty prvú vetu § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Pokuta bola účastníkovi konania s prihliadnutím na kontrolné zistenia uložená v dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby.

Správny orgán má za to, že uložená pokuta v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Pokuta bola uložená jedným rozhodnutím za všetky zistené porušenia povinností kumulatívnym spôsobom.