

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

Číslo: P/0068/07/24

Dňa: 04.09.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán 1. stupňa podľa § 3 ods. 4, § 2 písm. a), § 4 ods. 1, 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

r o z h o d o l t a k t o :

účastníkovi konania: E – **Byt správa domov s.r.o.**  
sídlo: **Hraničná 5, 058 01 Poprad**  
IČO: **36 502 081**  
(ďalej len „účastník konania“)

**pre porušenie povinnosti 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 účinnom do 30.06.2024 (ďalej len „zákon č 250/2007 Z. z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 9 ods. 5 písm. e) 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 uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a prilehlého pozemku voči tretím osobám, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že v záručnej dobe určenej zhotoviteľom diela a uvedenej v čl. IX. Zodpovednosť za vady a záruka zmluvy o dielo zo dňa 18.10.2018 pisateľ podnetu listom označenom ako Vec: Reklamácia prác na bytovom dome a byte č. 21 Záhorie na ul. 29. augusta 166 v Poprade dňa 30.01.2023 uplatnil reklamáciu vád vyskytujúcich sa po obnove bytového domu u správcu, ktorý však túto reklamáciu nepostúpil zhotoviteľovi diela spoločnosti REZA Projekt spol. s.r.o., so sídlom Gemerská 2068/3, 040 01 Košice, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;**

**zistenej** pri výkone kontroly inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov – (ďalej v texte len „inšpektori SOI, Inšpektorát I SOI Prešov“) začatej dňa 15.03.2024 v sídle účastníka konania vyžiadanim potrebných dokladov a ukončenej dňa 27.06.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) dňa 03.07.2024, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 54/2024, za čo mu

### u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. pokutu vo výške **300,00 €**, slovom **tristo eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, IBAN: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 00680724.

### O d ô v o d n e n i e :

Dňa 15.03.2024 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v sídle účastníka konania vyžiadanim potrebných dokladov, zameraný na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 54/2024. Kontrola bola následne ukončená dňa 27.06.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) dňa 03.07.2024.

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie **povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h)** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúcim povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 9 ods. 5 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca povinný uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.

### Dotknutý právny stav:

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. *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 č. 250/2007 Z. z. *službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených*

osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijne komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

Podľa § 9 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo a správca sú povinní

a) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,

b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,

c) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,

d) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,

e) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 27.06.2024 z kontroly, zameranej na obsah podnetu spotrebiteľa, ktorý poukazoval na nepostúpenie reklamácie správcom zhotoviteľovi diela je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.12.2022 uzatvorenú podľa ustanovení § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici 29. augusta 166, 058 01 Poprad podľa LV č. 3847, ktorí vyjadrili svoj súhlasný prejav vôle s uzavretím tejto zmluvy účinnnej od 01.03.2023. Predmetom zmluvy o výkone správy je komplexné zabezpečenie výkonu správy.

Dňa 18.10.2018 bola uzatvorená zmluva o dielo v zmysle ust. § 536 a nasl. Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. medzi objednávateľom – SVB bloku Záhorie, sídlo ul. 29 augusta 166, Poprad a zhotoviteľom spol. REZA Projekt spol. s.r.o., sídlo Gemerská 2068/3, Košice, predmetom ktorej bolo vykonanie prác na bytovom dome v rozsahu zateplenia obvodového plášťa, rekonštrukcia strechy, zateplenie stropov pivníc, sanácia loggií vrátane výmeny zábradlia, ostatné stavebné práce ako maľby, omietky vnútorných priestorov, výmena hlavných elektro rozvodov, bleskozvod v celkovej cene 320.314,57 €. V čl. IX. Zodpovednosť za vady a záruka ods. 2 zmluvy o dielo zo dňa 18.10.2018 bolo uvedené, že zhotoviteľ poskytuje záruku na zhotovené dielo v dĺžke 10 rokov na vykonané práce, 15 rokov na materiál KZS, zábradlie 5 rokov, strechu 12 rokov, okná 2 roky, ostatné stavebné práce 2 roky s výnimkou zariadení a materiálov, na ktoré výrobcovia poskytujú inú záručnú dobu. Záručná doba začína plynúť dňom podpísania odovzdávacieho a preberacieho protokolu obidvoma zmluvnými stranami.

Z predložené Kolaudačného rozhodnutia č. 3023/1738/2022 zo dňa 13.05.2022 je zo strany 4 zrejmé, že v konaní bol predložený zápis o odovzdaní a prevzatí stavby zo dňa 22.10.2021.

Dňa 30.01.2023 adresoval pisateľ podnetu účastníkovi konania list ako nástupnickej správcovskej spoločnosti označený ako Vec: Reklamácia prác na bytovom dome a byte č. 21 Záhorie, z ktorého sú zrejmé vady vyskytujúce sa po obnove bytového domu na spoločných

častiach domu. Účastník konania potvrdil prevzatie predmetnej reklamácie od spotrebiteľa, vo svojom vyjadrení k spotrebiteľskému podnetu č. PO 54/24. Na základe vyššie uvedeného bolo požadované zo strany účastníka konania predloženie fotokópie dokladu, z ktorého by bolo zrejmé, aké kroky, resp. aký postup bol zvolený správcom bytového domu po vytknutí vady pisateľom podnetu (či bola predmetná reklamácia postúpená zhotoviteľovi diela, prípadne či bol zvolený iný postup), avšak na výzvu orgánu dohľadu účastník konania nepredložil dôkaz o uplatnení práva spotrebiteľa – vlastníka bytu voči zhotoviteľovi diela vyplývajúce zo zodpovednosti za vady diela na bytovom dome, teda túto reklamáciu nepostúpil zhotoviteľovi diela spoločnosti REZA Projekt spol. s.r.o., so sídlom Gemerská 2068/3, 040 01 Košice, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti.

Účastník konania svoje tvrdenie o splnení svojej zákonnej povinnosti v zmysle § 9 ods. 5 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. nepreukázal žiadnym spôsobom, t.j. uvedenú tvrdenie žiadnym objektívnym spôsobom nevalidoval aby na uvedenú skutočnosť mohol správny orgán prihliadnuť.

V správnom konaní sa uplatňuje tzv. vyšetrovacía zásada. Účastník konania má teda jednak možnosť tvrdenia, ktorú však musí následne dôkazne preukázať a vyvrátiť tak skutkový stav zistený správnym orgánom. Následky spojené s nesplnením tejto povinnosti v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie ten účastník konania, ktorý tieto povinnosti nesplnil. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že v konaní neboli preukázané jeho tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť správnenému orgánu rozhodnúť o veci samej aj v takých prípadoch, kedy neboli preukázané určité skutočnosti významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci (či už z dôvodu nečinnosti účastníka, ktorý nesplnil povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení stanovenú).

Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma (v tomto prípade zákon č. 182/1993 Z. z.) zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na vyslovenie tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, účastník konania uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu, čo teda účastník konania v tomto prípade nenaplnil.

Uvedené je podporené i tou skutočnosťou, že účastník konania v podanom vyjadrení zo dňa 07.08.2024 oznámil správnenému orgánu, že reklamáciu spotrebiteľa (pisateľa podnetu) postúpil zhotoviteľovi diela na vybavenie.

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, 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.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 5 Správneho poriadku na konanie sú vecne príslušné správne orgány, ktoré určuje osobitný zákon; ak osobitný zákon neustanovuje, ktorý orgán je vecne príslušný, rozhoduje obec.

Podľa § 7 ods. 1 Správneho poriadku v konaní, v ktorom ide o činnosť účastníka, spravuje sa miestna príslušnosť miestom tejto činnosti; ak sa konanie týka nehnuteľnosti, miestom, kde je nehnuteľnosť.

Podľa § 20 ods. 1) zákona č. 250/2007 Z. z. dozor nad dodržiavaním povinností ustanovených týmto zákonom vykonávajú orgány dozoru. Ak nemožno pôsobnosť orgánu dozoru určiť, je na výkon dozoru a kontroly príslušná Slovenská obchodná inšpekcia.

Podľa § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“) kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. orgánom kontroly vnútorného trhu je Slovenská obchodná inšpekcia; vo svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá.

Podľa § 3 ods. 2 písm. g) zákona č. 128/2002 Z. z. SOI sa člení na Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave (ďalej len "ústredný inšpektorát") a jemu podriadené inšpektoráty Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len "inšpektorát"), a to: Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 128/2002 Z. z. inšpektorát je v správnom konaní orgánom prvého stupňa.

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.

Podľa § 18 ods. 1, 2 Správneho poriadku konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu. Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.

Podľa § 25a Správneho poriadku, *na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.*

Podľa § 17 ods. 1 zákona o e-Governmente, *orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicky podľa tohto zákona.*

Podľa § 32 ods. 1 zákona o e-Governmente, *uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronická úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.*

Z uvedeného dôvodu bolo voči účastníkovi konania na podnet správneho orgánu začaté dňa 07.08.2024 správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., oznámené mu listom č. P/0068/07/24 zo dňa 07.08.2024, doručeným do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk).

V zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku dal správny orgán účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, pričom účastník konania toto svoje procesné právo využil a vyjadril sa k oznámeniu o začatí správneho konania.

Dňa 07.08.2024 účastník konania prostredníctvom el. pošty informoval správny orgán „o podaní reklamácie pisateľa podnetu zhotoviteľovi diela na vybavenie.“

Dňa 15.08.2024 účastník konania prostredníctvom el. pošty informoval správny orgán o vrátení reklamácie pisateľa podnetu z dôvodu, že „adresát je neznámy. Z dostupných informácií [finstat.sk](http://finstat.sk), ktoré tvoria prílohu tohto podania je zrejmé, že zhotoviteľ diela spol. REZA Project išla v roku 2021 do útlmu a za roky 2022,2023 nevykázala žiadne tržby. Takže postúpenie reklamácie pisateľa podnetu by dopadlo tak či tak rovnako.“

Správny orgán doplnil konanie o tieto námietky účastníka konania prezentované vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania, preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody uvedené v oznámení o začatí správneho konania.

Účastník konania dodatočne svoju zákonnú povinnosť v zmysle ust. § 9 ods. 5 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. si splnil, avšak uvedené neprestavuje liberačnú okolnosť, ale ide iba o následné odstránenie, teda konvalidáciu skutkového stavu, ktorý bol vyhodnotený orgánom dohľadu ako stav protiprávny v čase kontroly vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodíť tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi. Na uvedené konanie účastníka konania je možné prihliadnuť v rámci kreovania výšky pokuty ako na skutočnosť, ktorá prispela k zmierneniu dôsledkov protiprávneho konania voči spotrebiteľovi (pisateľovi podnetu). V predmetnom prípade nie je právne relevantné, že predmetná dodatočná reklamácia postúpená zhotoviteľovi diela účastníkom konania sa vrátila ako adresát neznámy, nakoľko podstatný je samotný prvotný úkon – jeho zákonná povinnosť uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných

nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.

Správny orgán tiež dodáva, že zákon č. 182/1993 Z. z. vo vzťahu k zabezpečovaniu povinností správcu vyplývajúcich z tohto právneho predpisu počíta predovšetkým s aktivitou správcu ako odborne kvalifikovaného subjektu zabezpečujúceho činnosti, ktoré so správou bytov a nebytových priestorov súvisia, kde jednoznačne patrí aj uplatňovať práva vlastníkov bytov zo zodpovednosti za vady spoločných častí bytového domu tak a to tak, aby nekonaním správcu došlo v danom prípade k uplynutiu lehoty v rámci záručnej doby produktu, v tomto prípade diela – obnovy bytového domu. Vzhľadom na uvedené správny orgán sa nestotožnil s námietkami účastníka konania a tie vyhodnotil v kontexte súvislostí a okolností prípadu ako nedôvodné a právne irelevantné.

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 č. 250/2007 Z. z..

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 č. 182/1993 Z. z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci zodpovedá za ich dodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25. 01. 2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb alebo fyzických osôb - podnikateľov sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

K porušeniu povinnosti zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúcou skutočnosťou to, že bol porušený zákon, pričom pri zistení porušenia zákona je správny orgán povinný (obligatórne) pristúpiť k uloženiu postihu v zákonom stanovenom rozsahu.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon č. 250/2007 Z. z., z čoho vyplýva, že správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod..

Účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej podnikateľskej činnosti.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností predávajúceho bolo objektívne preukázané. Správny orgán sa riadil zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 Správneho poriadku. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán na základe vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že skutkový stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. je správny orgán uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinností ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinností zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona č. 250/2007 Z. z..

Účastník konania ako správca v bytovom dome na ulici 29 augusta 166 v Poprade nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie v dôsledku nesplnenia si svojej zákonnej povinnosti a neuplatnenia zodpovednosti za vady spoločných častí bytového domu voči tretím stranám. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 9 ods. 5 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb riadne, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľa, 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. 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 známa 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.

Ak teda správca či predseda spoločenstve zistia alebo nadobudnú vedomosť od vlastníkov bytov, že na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, jeho príslušenstve, spoločných nebytových priestoroch či príslušenstve pozemku vznikne vada, je ich zákonnou povinnosťou uplatniť práva vlastníkov vo vzťahu k povinnému subjektu a to bez zbytočného odkladu po ich zistení. Tým je v zásade zhotoviteľ diela v prípade jeho obnovy, opravy, rekonštrukcie, modernizácie, ale aj akejkol'vek inej jednorazovej dodávky tovarov a služieb pre bytový dom. Pri týchto plneniach totiž plyní jednak zmluvná, ako aj zákonná záručná doba, v ktorej je potrebné uplatniť práva vyplývajúce zo zodpovednosti za vady. Zdôrazňujeme, že ide o prekluzívne doby, v ktorých je potrebné uplatniť vady u zhotoviteľa, inak práva vlastníkov zaniknú. To sa v praxi realizuje v záujme preukázateľnosti písomným právnym úkonom (tzv. reklamáciou), v ktorom objednávateľ vytkne zhotoviteľovi vady plnenia a žiada ich odstránenie alebo iný zákonný či zmluvne dohodnutý nárok. Následne po riadnom uplatnení väd plyní objednávateľovi trojročná premlčacia lehota na uplatnenie práva na súde v prípade, ak zhotoviteľ reklamáciu nevybaví dostatočne alebo vôbec.

V prípade zmeny správcu alebo formy správy bytového domu je nový správca alebo spoločenstvo vlastníkov povinné pokračovať v uplatnených reklamáciách, prípadne uplatňovať ďalšie práva vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu a to aj vtedy, ak vady vznikli alebo sa zistili od momentu prevzatia správy domu týmito subjektami.

Správny orgán pristúpil k určaniu výšky postihu po vyhodnotení skutočnosti, že došlo k zásahu do práva spotrebiteľa – vlastníka bytu. Pre zaručenie právnej istoty spotrebiteľa zákon stanovuje postup, lehoty a formu ako má byť reklamácia predávajúcim posúdená a následne vybavená. Na všetkých právach garantovaných v rámci reklamačného konania bol však spotrebiteľ ukrátený odmietnutím postúpenie jeho reklamácie na vybavenie zodpovednému subjektu.

Týmto postupom zo strany účastníka konania spotrebiteľovi vzniká ujma tým, že po celú dobu trvania protiprávneho stavu nie je zjednaná náprava reklamovaných väd, na základe čoho je znemožnené riadne užívanie spoločného majetku, prípadne tento stav môže spôsobiť následne škody nie len na spoločnom majetku všetkých vlastníkov ale aj individuálnom majetku vlastníkov ako takých. Spotrebiteľ taktiež nie je následne oboznámený s výsledkom reklamačného konania, na základe čoho nemôže podniknúť ďalšie kroky k riešeniu ním uplatnenej zodpovednosti za vady predmetného diela.

Jedným z chránených práv spotrebiteľa je v § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa nielen ochrana ekonomických záujmov, ale aj právo na uplatnenie reklamácie, s ktorým je spojená povinnosť postúpiť túto reklamáciu zhotoviteľovi diela na jej vybavenie. Spotrebiteľ, ktorý je v zmluvnom vzťahu s účastníkom konania ako správcou, má právo uplatniť si reklamáciu, t.j. zodpovednosť za vady diela, ktoré mu spôsobuje škody. Uplatnenie reklamácie je jednostranný právny úkon, ktorého formálny postup sa riadi zákonom č. 250/2007 Z. z. a Občianskym zákonníkom. Účastník konania mal v danom prípade reklamáciu zo dňa 30.01.2023 postúpiť na vybavenie zodpovednému subjektu, ako oprávnenej osobe na vybavenie reklamácie, k čomu ho viazala zákonná povinnosť, ktorú však účastník konania svojím opomenutím nesplnil.

Zákon o č. 250/2007 Z. z. upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov- vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo v tomto prípade účastník konania nerespektoval.

Účastník konania svojím nekonaním porušil práva spotrebiteľa priznané mu zákonom č. 250/2007 Z. z. a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z.z., nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) cit. zákona. Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku opomenutia zo strany účastníka konania.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie, na ochranu svojho zdravia a bezpečnosti a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 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 Správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne.

Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majú na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania. V predmetnom prípade vzhliadol správny orgán poľahčujúcu okolnosť, ktorá pri kreovaní výšky pokuty ako takej a to najmä s prihliadnutím na dodatočne splnenie zákonnej povinnosti správcu uplatniť právo zo zodpovednosti za vady na spoločných častiach bytového domu na podklade reklamácie spotrebiteľa (pisateľa podnetu) voči zhotoviteľovi diela ako zmiernenie dôsledkov svojho protiprávneho konania a preto uložená pokuta za obdobné porušenia zákona je na úplne spodnej hranici v rámci aplikačnej praxe v obdobných prípadoch.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné v zmysle ust. § 53, § 54 a nasl. Správneho poriadku 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.