

Slovenská obchodná inšpekcia
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie
so sídlom v Košiciach pre Košický kraj,
Vrátna 3, Košice

Číslo: P/0185/08/23

Dňa: 26.04.2024

P/0296/08/23

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods.2 písm. h), ods.4 a § 4 ods. 1 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 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 s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

u k l a d á

účastníkovi konania: STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE (skrátene SBD III Košice), sídlo: Furčianska 60/1013, Košice 040 14, IČO: 00 222 089, na základe kontroly začatej dňa 28.02.2023 v sídle kontrolovanej osoby – SBD III Košice, na Furčianskej ulici č. xxxxx v Košiciach, ukončenej v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj („Inšpektorát“) dňa 24.08.2023 a na základe kontroly vykonanej v sídle Inšpektorátu, začatej dňa 20.12.2023, ukončenej dňa 20.02.2024,

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 povinnosť podľa § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.), v zmysle ktorého zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovatelia, v nadväznosti na povinnosť podľa § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, pričom spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xxxx v Košiciach, nepreukázal zverejnenie výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xxxx v Košiciach

konanej dňa 28.11.2022, do siedmich dní od konania schôdze, pričom v zápisnici s výsledkami hlasovania predloženej ku kontrole nie je uvedený dátum jej zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 30.01.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ani vo výsledkoch hlasovania vlastníkov bytov Kurská xx a xx, Košice z písomného hlasovania dňa 30.01.2023, predložených ku kontrole, nie je uvedený dátum ich zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 28.02.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, pričom Zápisnica o výsledku predmetného písomného hlasovania, vyhotovená dňa 06.03.2023, predložená ku kontrole, neobsahuje podpisy overovateľov písomného hlasovania a dátum jej zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 19.04.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ku kontrole predložená Zápisnica o výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytového domu na ulici Kurská xxxx v Košiciach dňa 19.04.2023, neobsahuje dátum jej zverejnenia a pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na **8b ods.1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z.z.**, v zmysle ktorého je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, keď vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xxxx nezabezpečil - nepreukázal priebežné zverejňovanie postupu pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu (www.sbd3ke.sk), ale tieto informácie v zmysle zmluvnej podmienky zakotvenej v čl. bod 8. Článok IV. Zmluvy o výkone správy č. 14 pre bytový dom Kurská xxxx, schválená dňa 23.05.2019 (*Správca je povinný priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie domu a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu vrátane jednotlivých cenových ponúk buď na mieste obvyklom v spoločných častiach domu (napr. na oznamovacej tabuli na prízemí domu, na vchodových dverách do výťahu na prízemí alebo na vnútornej strane vstupných dverí do bytového vchodu) alebo na www.najomne.sk alebo na webovom sídle správcu www.sbd3ke.sk) zverejňoval iba prostredníctvom portálu www.najomne.sk, pričom však nezabezpečil, aby k takto zverejneným informáciám mali prístup všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, nakoľko vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome (pisateľovi podnetov č. 68/2023, 121/2023, 122/2023, 123/2023, 336/2023), nebol v zálohovom predpise a ani inou formou oznámený aktívny kľúč umožňujúci prístup k informáciám, ktoré je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. správca povinný zverejňovať,*

a pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na **§ 8b ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z.** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, keď účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xxxx v Košiciach, sa pri výbere dodávateľa služieb, financovaných z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu

(FPÚaO), neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, **nakoľko z FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu zástupcov vlastníkov (t.j. v rozpore s Uznesením k bodu III./2. programu schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xx, xx v Košiciach, konanej dňa 03.12.2014 a taktiež v rozpore so Zmluvou o výkone správy účinnou od 23.05.2019 – bod. 8 čl. VIII. Hospodárenie s FPÚaO bytového domu), dňa 30.11.2022 odúčtoval sumu 244,44 € (registr. v NCR - Faktúra č. 20220269 zo dňa 10.11.2022 vystavenú JUDr. M. I. B., notár - Poznámka: obytný dom Kurská xxxx, nové ZP) a sumu 55,19 € (zmena v NCR - Faktúra č. 20220300 zo dňa 10.11.2022 vystavená JUDr. M. I. B., notár - Poznámka: BD Kurská xx, xx – výmaz ZP v NCRzp),**

p o k u t u

vo výške 1.600,- eur slovom tisícšesťsto eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia priloženou poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 01850823.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 28.02.2023 bol inšpektormi SOI začatý výkon kontroly zameranej na prešetrenie podnetov evidovaných Inšpektorátom pod číslami 68/2023, 121/2023, 122/2023, 123/2023, 336/2023. Výkon kontroly bol začatý v sídle kontrolovanej osoby – SBD III Košice, na Furčianskej ulici č. 60/1013 v Košiciach vyžiadanim dokladov potrebných pre vykonanie kontroly a po doručení dokumentov potrebných pre vykonanie kontroly - dňa 07.03.2023, 15.03.2023, 12.04.2023, 16.05.2023, 17.05.2023 výkon kontroly pokračoval. O výsledku kontroly bol v sídle Inšpektorátu spísaný inšpekčný záznam, ktorý bol dňa 24.08.2023 v sídle Inšpektorátu odovzdaný poverenému zamestnancovi kontrolovanej osoby.

Dňa 20.12.2023 bol inšpektormi SOI začatý výkon kontroly zameranej na došetrenie podnetov evidovaných Inšpektorátom pod číslami 68/2023 a 123/2023. Výkon kontroly bol začatý v sídle Inšpektorátu na základe výzvy kontrolovanej osobe na doručenie dokladov zo dňa 20.12.2023, doručenej do jej elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 05.01.2024. Kontrola pokračovala v sídle Inšpektorátu, kde bola dňa 20.02.2024 ukončená. Inšpekčný záznam z vykonanej kontroly bol dňa 21.02.2024 zaslaný kontrolovanej osobe (ďalej „účastník konania“) prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy, s doručením dňa 04.03.2024.

Vykonanými kontrolami bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinností predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, a to:

- v nadväznosti na povinnosť podľa § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia a v nadväznosti na povinnosť podľa § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, pričom spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve

alebo zmluve o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xxxx v Košiciach, nepreukázal zverejnenie výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xxxx v Košiciach konanej dňa 28.11.2022, do siedmich dní od konania schôdze, pričom v zápisnici s výsledkami hlasovania predloženej ku kontrole nie je uvedený dátum jej zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 30.01.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ani vo výsledkoch hlasovania vlastníkov bytov Kurská xx a xx, Košice z písomného hlasovania dňa 30.01.2023, predložených ku kontrole, nie je uvedený dátum ich zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 28.02.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xx, xx, Košice, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, pričom Zápisnica o výsledku predmetného písomného hlasovania, vyhotovená dňa 06.03.2023, predložená ku kontrole, neobsahuje podpisy overovateľov písomného hlasovania a dátum jej zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 19.04.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xx, xx, Košice, do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania, pričom ku kontrole predložená Zápisnica o výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytového domu na ulici Kurská xx, xx v Košiciach dňa 19.04.2023, neobsahuje dátum jej zverejnenia, čo bolo konštatované kontrolou začatou dňa 28.02.2023, ukončenou dňa 24.08.2023;

- v nadväznosti na 8b ods.1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, keď vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xxxx nezabezpečil – nepreukázal, priebežné zverejňovanie postupu pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu (www.sbd3ke.sk), ale tieto informácie v zmysle zmluvnej podmienky zakotvenej v čl. bod 8. Článok IV. Zmluvy o výkone správy č. 14 pre bytový dom Kurská xxxx, schválená dňa 23.05.2019 (*Správca je povinný priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie domu a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu vrátane jednotlivých cenových ponúk buď na mieste obvyklom v spoločných častiach domu (napr. na oznamovacej tabuli na prízemí domu, na vchodových dverách do výtahu na prízemí alebo na vnútornej strane vstupných dverí do bytového vchodu) alebo na www.najomne.sk alebo na webovom sídle správcu www.sbd3ke.sk) zverejňoval iba prostredníctvom portálu www.najomne.sk, pričom však nezabezpečil, aby k takto zverejneným informáciám mali prístup všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, nakoľko vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome (pisateľovi podnetov č. 68/2023, 121/2023, 122/2023, 123/2023, 336/2023), nebol v zálohovom predpise a ani inou formou oznámený aktívny kľúč umožňujúci prístup k informáciám, ktoré je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. správca povinný zverejňovať, čo bolo konštatované kontrolou začatou dňa 28.02.2023, ukončenou dňa 24.08.2023 a čo vyplynulo aj z výsledkov kontroly vykonanej v dňoch 20.12.2023 – 21.02.2024,*

- v nadväznosti na § 8b ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde

o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, keď účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xx, xx v Košiciach, sa pri výbere dodávateľa služieb, financovaných z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu (FPÚaO), neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, nakoľko z FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu zástupcov vlastníkov (t.j. v rozpore s Uznesením k bodu III./2. programu schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xx, xx v Košiciach, konanej dňa 03.12.2014 a taktiež v rozpore so Zmluvou o výkone správy účinnou od 23.05.2019 – bod. 8 čl. VIII. Hospodárenie s FPÚaO bytového domu), dňa 30.11.2022 odúčtoval sumu 244,44 € (registr. v NCR - Faktúra č. 20220269 zo dňa 10.11.2022 vystavenú JUDr. M. I. B., notár - Poznámka: obytný dom Kurská xx, xx, nové ZP) a sumu 55,19 € (zmena v NCR - Faktúra č. 20220300 zo dňa 10.11.2022 vystavená JUDr. M. I. B., notár - Poznámka: BD Kurská xxxx – výmaz ZP v NCRzp), čo bolo konštatované kontrolou začatou dňa 20.12.2023, ukončenou dňa 20.02.2024.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona.

Z dôvodov zistenia nedostatkov kontrolou začatou dňa 28.02.2023, ukončenou 24.08.2023, bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie č. k. P/0185/08/23, oznámené mu listom zo dňa 27.02.2024, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk a z dôvodov zistenia nedostatkov kontrolou začatou dňa 20.12.2023, ukončenou dňa 21.02.2024 bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie č. k. P/0296/08/23, oznámené mu listom zo dňa 02.04.2024, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk. Vzhľadom na potrebu rešpektovania základných zásad a pravidiel správneho konania, a to konkrétne zásady hospodárnosti správneho konania, vyjadrenej v § 3 ods. 3 zákona č. 71/1967 Z.z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, bolo rozhodnuté, že správne konania začaté pod č. P/0185/08/23 a č. P/0296/08/23 budú spojené do jedného konania a vo veci bude rozhodnuté v rámci jedného konania a rozhodnutia.

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, a to v lehote 8 dní odo dňa doručenia Oznámenia o začatí správneho konania. Účastník konania toto svoje procesné právo využil a k dôvodom začatia správnych konaní sa písomne vyjadril.

Vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania pod č. k. P/0185/08/23, ktoré bolo do elektronickej schránky správneho orgánu prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy doručené dňa 06.03.2024, účastník konania uvádza, že svoju povinnosť zverejnenia predmetných výsledkov (výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xx, xx v Košiciach konanej dňa 28.11.2022, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 30.01.2023, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 28.02.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 19.04.2023) splnil, jednotlivé zápisnice v stanovenom termíne riadne zverejnil na mieste obvyklom v dome, o čom svedčí aj skutočnosť, že žiadny iný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome Kurská xxxx Košice, nereklamoval, nepodal sťažnosť na nedodržanie tejto povinnosti zo strany kontrolovaného subjektu. Účastník konania ale nemôže zodpovedať za neodstránenie jednotlivých zápisníc zo strany tretích osôb, či už z dôvodu nedbanlivosti alebo ich úmyselným konaním. Účastník konania uznáva, že v napísaných zápisniciach je absencia dátumu ich

zverejnenia, tento nedostatok do budúcnosti odstrániť dôrazným upozornením zodpovedných pracovníkov SBD III Košice o povinnosti tento dátum v zápisniciach uvádzať. Ohľadom absencie podpisov overovateľov písomného hlasovania zo dňa 19.04.2023 účastník konania uvádza, že voči overovateľom písomného hlasovania nemá účastník konania ako správca bytového domu žiadne možnosti, ako ich k podpísaniu zápisnice prinútiť, nakoľko nie je zákonom stanovená sankcia pre prípad nepodpísania zápisnice zo strany overovateľov. Zároveň SBD III Košice má za to, že nepodpísanie zápisnice zo strany overovateľov nezakladá neplatnosť právneho úkonu – rozhodnutia vlastníkov, nakoľko zápisnica obsahuje vôľu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorú vyjadrili v samotnom hlasovaní.

K vytýkanému porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z., účastník konania uvádza, že pred každou schôdzou je v oznámení o schôdzi uvedené, že materiály k schôdzi (vrátane cenových ponúk) je možné mať k nahliadnutiu v sídle správcu. Pisateľ podnetov nepožiadala a ani nebol nahliadnuť do podkladov ku schôdzi vlastníkov. Aktivačný kľúč riešil až v roku 2023, do tejto doby ani neprejavil záujem o aktivačný kľúč k portálu najomne.sk. K portálu najomne.sk je zmluva medzi spoločnosťami Correct plus s.r.o. a SBD III Košice, kde sú dve zmluvné strany, čiže účastník konania nevie priamo zabezpečiť zaslanie aktivačného kľúča pisateľovi podnetu. Účastník konania zdôrazňuje, že zmluva bola riešená s predchádzajúcim vedením SBD III Košice. V prípade pochybenia účastníka konania v tejto veci bude riešiť s vlastníkom portálu dodatok k existujúcej zmluve, tak, aby došlo k doručeniu aktivačného kľúča všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, pričom sťažovateľovi nebola spôsobená oneskoreným odoslaním aktivačného kľúča žiadna majetková ujma. Na základe uvedeného, ako aj na základe nízkeho stupňa závažnosti konania, účastník konania navrhuje, aby správny orgán upustil od uloženia pokuty v danom prípade.

Dňa 26.03.2024 bolo do elektronickej schránky správneho orgánu doručené podanie, v ktorom účastník konania uviedol, že na základe opakovaného rokovania s vlastníkom portálu najomne.sk sa mu podarilo zabezpečiť aktivačný kľúč pre vlastníka bytu – pisateľa podnetov. Tento kľúč nemal zabezpečený v zmysle zmluvy, ktorú uzavrel predchádzajúci predseda SBD III Košice. O tejto skutočnosti súčasný predseda SBD III Košice nemal v čase nástupu do funkcie informácie. Aktivačný kľúč požadoval pisateľ podnetu až v roku 2023, portál bol od roku 2009. Účastník konania dodáva, že ho mrzí uzavretie takej zmluvy, ale zmluva je akt dvoch strán a až minulý týždeň sa predsedovi SBD III Košice podarilo tento kľúč a tým aj prístup pre vlastníka bytu – pisateľa podnetov zabezpečiť a odoslať poštou doporučené.

Vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania pod č. k. P/0296/08/23, ktoré bolo správnomu orgánu doručené dňa 17.04.2024 prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy a následne dňa 22.04.2024 aj v listinnej forme prostredníctvom poštového podniku, účastník konania dáva do pozornosti, že predmetné faktúry (Faktúra č. 20220269 zo dňa 10.11.2022 a Faktúra č. 20220300 zo dňa 10.11.2022 vystavené JUDr. M. I. B., notár), boli vystavené a uhradené v súvislosti s obnovou bytového domu Kurská xxxx Košice, pričom financovanie obnovy bytového domu je podmienené zriadením záložného práva na fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu, pričom každé záložné právo musí byť zapísané v centrálnom registri záložných práv, na zapísanie ktorého je oprávnený notár. Účastník konania taktiež poukazuje na súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Kurská xxxx Košice so zriadením záložného práva na fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu, teda na to, že účastník konania mal priamy súhlas a pokyn zo strany vlastníkov na tieto úkony a na ich následnú úhradu. Zároveň účastník konania konštatuje, že poplatky za úkony týkajúce sa zápisu do NCPzp boli vystavené zo strany notára v súlade so sadzobníkom na

výpočet odmeny notára za notársku činnosť. Na základe uvedeného má účastník konania za to, že neporušil v rámci predmetného konania svoje povinnosti predávajúceho v zmysle zákona č. 250/2007 Z.z. v nadväznosti na § 8b ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z. a navrhuje, aby správny orgán v tomto konaní upustil od uloženia pokuty účastníkovi konania.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za protiprávne konanie uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, t.j. osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok. 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.

V zmysle § 4 ods.1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

V zmysle § 8b ods.1 písm. k) zákona č. 128/1993 Z.z. správca je pri správe domu povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

V zmysle § 8b ods.2 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

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

a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,

b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,

c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,

d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,

e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,

f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

V zmysle § 14a ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

Z podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na Kurskej ulici v Košiciach č. xxxx, na základe Zmluvy o výkone správy (ďalej ZoVS) uzatvorenej podľa ustanovenia § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi správcom SBD III, Furčianska 60/1013, Košice a vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Kurská v Košiciach, vchody č. xx, xx, súpisné číslo xxx, postavenom na pozemku parcelné číslo xxxx v Katastrálnom území Furča, okres Košice III, obec Košice – Dargovských hrdinov, zapísanom na liste vlastníctva č. xxxxx vedenom Okresným úradom Košice – odbor katastrálny, na základe rozhodnutia vlastníkov o schválení tejto zmluvy vyjadreného písomným hlasovaním dňa 23.05.2019.

Kontroly boli uskutočnené za účelom preverenia opodstatnenosti podnetov spotrebiteľa č. 68/2023, 121/2023, 122/2023 (z uvedeného spisovaný samostatný Záznam z vykonanej kontroly) 123/2023 a 336/2023.

Z výsledkov kontroly vykonanej v dňoch 28.02.2023, ukončenej dňa 24.08.2024 je zrejmé, 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 vyššie citované ustanovenia § 14a ods. 5 a § 14 ods.6 zákona č. 182/1993 Z. z., z ktorých vyplýva, že zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, zápisnicu a oznámenie o výsledku hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (t.j. spôsobom, ktorý si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o výkone správy), pričom oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

Účastník konania v priebehu kontroly ani dodatočne žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, či v zákonnej lehote (do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania) zverejnil na mieste v dome obvyklom zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xxxx v Košiciach konanej dňa 28.11.2022, pričom ani zápisnica z tejto schôdze predložená ku kontrole neobsahovala zákonom predpísaný údaj o dátume jej zverejnenia, nepreukázal zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 30.01.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, pričom ani výsledok hlasovania zo dňa 30.01.2023 neobsahoval dátum zverejnenia, zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 28.02.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, pričom výsledok predmetného písomného hlasovania (zápisnica o výsledku písomného hlasovania zo dňa 06.03.2023, predložená ku kontrole), neobsahoval dátum jej zverejnenia (a podpisy overovateľov),

zverejnenie výsledku písomného hlasovania uskutočneného dňa 19.04.2023, vyhláseného správcom bytového domu Kurská xxxx, Košice, pričom ku kontrole predložená Zápisnica o výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytového domu na ulici Kurská xxxx v Košiciach dňa 19.04.2023, neobsahuje dátum jej zverejnenia.

Vo vzťahu k vyjadreniu účastníka konania k tejto časti dôvodov začatia konania správny orgán zdôrazňuje, že na neplnenie povinnosti správcu vyplývajúcej z ustanovenia § 14a ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. poukazoval pisateľ podnetov, pričom účastník konania opak spotrebiteľom poukazovaných skutočností žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal. Účastníkom konania predložené zápisnice či výsledky hlasovania zo schôdzí alebo písomných hlasovaní neobsahovali údaj o dátume ich zverejnenia. Účastníkom konania poukazovaná skutočnosť, že nezverejňovanie zápisníc a výsledkov hlasovania nereklamoval žiaden iný vlastník, nemôže byť považovaná za okolnosť preukazujúcu splnenie zákonom stanovených povinností. Pokiaľ ide o absenciu podpisu overovateľov, správny orgán zdôrazňuje, že zákon č. 182/1993 Z.z. stanovuje minimálne obsahové náležitosti zápisnice zo schôdze alebo zápisnice o výsledku hlasovania, ktorá musí okrem iného (termín a miesto hlasovania, otázky písomného hlasovania a výsledky hlasovania...) aj identifikáciu a *podpisy overovateľov*. Správny orgán síce nespochybňuje účastníkom konania uvádzané tvrdenie, že správca nemôže overovateľov prinútiť k podpisu zápisnice, zároveň však poukazuje na § 14a ods.5 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého v prípade odmietnutia podpísania zápisnice overovateľom musí zápisnica obsahovať v prílohe aj vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Správny orgán dodáva, že absenciu akejkoľvek zo zákonom predpísaných náležitostí zápisnice o výsledku hlasovania, vrátane podpisov príslušných osôb nemožno podceňovať, nakoľko akékoľvek nedodržanie zákonom stanovených podmienok písomného hlasovania môže mať za následok jeho neplatnosť.

Z obsahu kontrolných zistení zdokumentovaných v inšpekčných záznamoch z oboch vykonaných kontrol vyplynulo, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho nadväznosti na 8b ods.1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, keď vykonanou kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Kurskej ul. č. xxxx nezabezpečil a nepreukázal dodržanie uvedenej zákonnej povinnosti, keďže vyššie uvedené informácie priebežne nezverejňoval ani na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu a ani na webovom sídle správcu (www.sbd3ke.sk), teda ani jednou zo zákonom predpokladaných foriem.

Uvedené informácie, ako je z obsahu podkladov pre rozhodnutie zrejmé, boli správcom zverejňované výlučne jedinou z troch alternatív vymenovaných v zmluvnej podmienke zakotvenej v čl. bod 8. Článok IV. Zmluvy o výkone správy č. 14 pre bytový dom Kurská 22, 24, schválenej dňa 23.05.2019, v znení: *„Správca je povinný priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie domu a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu vrátane jednotlivých cenových ponúk buď na mieste obvyklom v spoločných častiach domu (napr. na oznamovacej tabuli na prízemí domu, na vchodových dverách do výtahu na prízemí alebo na vnútornej strane vstupných dverí do bytového vchodu) alebo na www.najomne.sk alebo na webovom sídle správcu www.sbd3ke.sk“*, a to prostredníctvom portálu www.najomne.sk.

Účastník konania teda nielen, že nezabezpečil dodržanie ani jednej z dvoch zákonom stanovených foriem priebežného zverejňovania informácií o postupe pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a to na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené (v tomto prípade zriadené webové sídlo www.sbd3.sk) a pre zverejňovanie týchto informácií zvolil inú formu – zverejňovanie prostredníctvom portálu www.najomne.sk, ale navyše ani nezabezpečil, aby k informáciám, ktoré takto zverejňoval mali prístup všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, vrátane pisateľa podnetov č. 68/2023, 121/2023, 122/2023, 123/2023, 336/2023 – vlastníka jedného z bytov v dotknutom bytovom dome. Uvedenému vlastníkovi totiž ani ku dňu ukončenia kontroly vykonanej v dňoch 20.12.2023 až 21.02.2024 nebol v zálohovom predpise (kontrolou preverené zálohové predpisy od 01.07.2018, 01.07.2021 a od 01.07.2022) a ani inou formou oznámený aktivačný kľúč umožňujúci prístup k informáciám, ktoré je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. správca povinný zverejňovať. Z obsahu podkladov pre rozhodnutie pritom vyplynulo, že v zálohových predpisoch na iné byty v totožnom bytovom dome (pri kontrole predložené zálohové predpisy pre byty vo vchode č. xx, byty č. xx a č. xx a vo vchode č. xx - byty č.x a č. x) boli tieto prístupy – aktivačné kľúče na portál www.najomne.sk, uvedené.

Správny orgán vyhodnotil vyjadrenia účastníka konania uvádzané v tejto súvislosti ako bezpredmetné, nemajúce vplyv na vyhodnotenie skutkového stavu zisteného kontrolou. Zo strany účastníka konania došlo k zjavnému nepochopeniu danej problematiky, keďže pre konštatovanie porušenia zákona v danom prípade postačuje už len fakt, že účastník konania ako správca nepostupoval zákonným spôsobom, nakoľko priebežne nezverejňoval informácie o postupe pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu, prípadne na svojom webovom sídle, keďže ho zriadené má. To, že správca zakotvil do príslušnej zmluvnej podmienky aj ďalšiu možnú alternatívu priebežného zverejňovania vyššie vymenovaných informácií, zákon síce nevyklučuje, avšak v danom prípade bola dostupnosť takto zverejnených informácií podmienená prejavom záujmu vlastníka o získanie prístupového hesla (aktivačného kľúča) a jeho následným oznámením v zálohovom predpise, pričom, ako to uvádza samotný účastník konania poskytnutie prístupu (aktivačného kľúča) bolo podmienené aktivitou tretej osoby – prevádzkovateľa daného portálu. Uvedené podľa názoru správneho orgánu nezodpovedá ani základnému štandardu riadneho výkonu správy bytového domu, keďže dodržiavanie povinnosti *zverejňovať* zákonom predpísané informácie a to v zákonom predpísanej forme prináleží správcovi, ktorý sa tejto zodpovednosti nemôže zbaviť poukazovaním na nečinnosť iného subjektu (prevádzkovateľa portálu www.najomne.sk). Navyše, ako je zrejmé z podkladov pre rozhodnutie (stanovisko spoločnosti Correct Plus s.r.o. prevádzkujúcej portál www.najomne.sk zo dňa 22.01.2024, doručené správne orgánu v rámci kontroly vykonanej v dňoch 20.12.2023 až 04.03.2024), správca si už pri uzatváraní zmluvy s prevádzkovateľom portálu najomne.sk vymienil zamietnutie prístupu pre jedného z vlastníkov – pisateľa podnetov, čo správny orgán považuje za neprípustné a to bez ohľadu na aktuálne personálne obsadenie orgánov účastníka konania.

Aj napriek dodatočnej snahe a aktivite súčasného predsedu bytového družstva - účastníka konania, ktorej výsledkom bolo zabezpečenie prístupu vlastníka bytu (pisateľa podnetov) k informáciám zverejneným na portále www.najomne.sk, správny orgán, s poukazom na vyššie uvedené, danú okolnosť nevyhodnotil ako okolnosť zbavujúcu účastníka konania zodpovednosti za zistené protiprávne konanie či ako dôvod pre upustenie od potrestania. Navyac správny orgán podotýka, že k tomuto došlo so značným časovým odstupom od začatia výkonu

kontroly s týmto zameraním (t.j. od 28.02.2023). Správny orgán taktiež s poukazom na vyjadrenie účastníka konania, v zmysle ktorého mali byť informácie na portále najomne.sk zverejňované už od roku 2009, zdôrazňuje, že vlastník bytu nemal takto pravdepodobne možnosť získať zákonom predpísanou formou dôležité informácie týkajúce sa bytového domu už od uvedeného roku, čo závažnosť zisteného protiprávneho stavu len zvyšuje.

Neobstojí ani poukazovanie správcu na možnosť využitia (a nevyužitie) práva vlastníka pred každou schôdzou nahliadať do podkladov ku schôdzi vlastníkov. Správny orgán v tejto súvislosti uvádza, že podľa § 11 ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, čomu zodpovedá povinnosť správcu podľa § 9 ods.5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť 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. Povinnosť vyplývajúca z ustanovenia citovaného § 9 ods.5 písm. d) citovaného zákona však nenahrádza plnenie povinnosti, ktorú správcovi ukladá ustanovenie § 8b ods.1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého majú byť konkrétne informácie - informácie o postupe pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, priebežne zverejňované na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu, prípadne na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené.

Ostatné skutočnosti uvádzané účastníkom konania v jeho vyjadreniach k začatiu správneho konania, vrátane vyjadrenia doručeného dňa 17.04.2024, hodnotí správny orgán ako subjektívne, a ako také ich pri rozhodovaní vo veci nezohľadnil ako okolnosti zbavujúce účastníka konania jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistené porušenie zákona.

Účastník konania ako správca je povinný dodržiavať všetky podmienky vykonávania tejto činnosti ustanovené zákonom č. 182/1993 Z.z., čo však v danom prípade nebolo preukázané. Na potrebu preverenia nakladania s finančnými prostriedkami bytového domu Kurská xxxx, Košice, poukazoval pisateľ podnetov. Tieto skutočnosti boli orgánom dohľadu preverené s vyššie uvedeným výsledkom. V zmysle článku VIII., bod 8 Zmluvy o výkone správy s účinnosťou od 23.05.2019, bolo hospodárenie s prostriedkami FPÚaO upravené tak, že: „Na základe predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov môže správca použiť na financovanie prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie domu prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv do sumy finančného oprávnenia zástupcu vlastníkov schváleného mu vlastníckmi bytového domu na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní vlastníkov domu. Nad tento finančný limit zástupcu vlastníkov sa vyžaduje rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome hlasovaním podľa zákona.“ Z ustanovenia bodu 9. príslušného článku zmluvy o výkone správy vyplýva, že: „Správca môže použiť finančné prostriedky FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a bez predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov v dome na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu, na úhradu nákladov na pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je správca oprávnený alebo povinný vykonávať podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a na úhradu nákladov na odstránenie chyby alebo poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. V prípade havárií a iných nepredvídaných udalostí znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome finančné dôsledky, ak vo FPÚaO nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu. Podľa bodu 10. citovaného článku zmluvy je „správca je oprávnený z prostriedkov

FPÚaO zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a bez predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov v dome opravu a vykonať opatrenia na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo majetku...“ Pokiaľ ide o finančný limit a ďalšie podmienky udeľovania súhlasu zástupcami vlastníkov, pri kontrole bola zo strany účastníka konania predložená zápisnica zo schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xxxx v Košiciach, konanej dňa 03.12.2014, na ktorej bolo o.i. prijaté uznesenie k bodu III./2. programu schôdze, v zmysle ktorého: „ ak udelia písomný súhlas obaja zástupcovia vlastníkov bytov v bytovom dome Kurská xxxx, Košice, môžu s účinnosťou od 01.01.2015 čerpať finančné prostriedky z fondu domu do sumy 500 € mesačne, nad tento finančný limit je možné čerpať finančné prostriedky z fondu Kurská xxxx v Košiciach až po schválení nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytového domu na schôdzi vlastníkov bytového domu alebo v písomnom hlasovaní bytového domu.“

Správny orgán nespochybňuje skutočnosť, že faktúry (Faktúra č. 20220269 zo dňa 10.11.2022 a Faktúra č. 20220300 zo dňa 10.11.2022) boli notárom vystavené v súlade so sadzobníkom na výpočet odmeny notára za notársku činnosť. Rovnako nespochybňuje ani dôvod vystavenia týchto faktúr súvisiacich so zápisom v centrálnom registri záložných práv. Správny orgán však trvá na kontrolných zisteniach tak, ako boli zaznamenané v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly, z ktorej nepochybne vyplýva, že finančné prostriedky na úhradu predmetných faktúr boli z fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu odúčtované bez predchádzajúceho súhlasu zástupcov vlastníkov (t.j. v rozpore s Uznesením k bodu III./2. programu schôdze vlastníkov bytového domu Kurská xxxx v Košiciach, konanej dňa 03.12.2014 a taktiež v rozpore so Zmluvou o výkone správy účinnou od 23.05.2019 – bod. 8 čl. VIII. Hospodárenie s FPÚaO bytového domu). Pre rozhodnutie vo veci je v danom prípade rozhodujúce, že účastník konania ako správca bytových domov nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Ku skutočnostiam uvádzaným účastníkom konania vo vyjadreniach ku vyššie špecifikovaným kontrolám je potrebné uviesť, že ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. je konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t.j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti danej veci, za ktorých k jeho porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

Jednotlivé ustanovenia citovaného zákona č. 182/1993 Z.z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. 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 sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba 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. Pri posudzovaní veci teda nemožno prihliadať na subjektívnu stránku veci a účastník konania sa

svojej objektívnej zodpovednosti nemôže zbaviť poukazovaním na skutočnosti majúce výlučne subjektívny charakter.

Správny orgán zároveň považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností 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.

Nesplnením si povinnosti vyplývajúcej zo zákona o vlastníctve bytov došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá. Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods.1 zákona za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

Podľa § 24 ods. 6 citovaného zákona, ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.

Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, ako predávajúceho, bolo spoľahlivo preukázané. Keďže kontrolou zistené a preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom v danom prípade podľa názoru správneho orgánu nemožno považovať za menej závažné a teda nenastali predpoklady pre aplikáciu ustanovenia § 24 ods. 6 zákona, správny orgán rozhodol o uložení sankcie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

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 vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. Sankcionovaným konaním účastníka konania boli porušené povinnosti správcu vyplývajúce zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom

porušenie týchto povinností predstavuje nielen možné obmedzenie práva spotrebiteľov na informácie, ale vytvára tiež predpoklad pre potenciálne ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Účastník konania ako správca bytového domu na ulici Kurská xxxx v Košiciach, nezabezpečil dodržanie povinnosti poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne vykonávanie, keď nepreukázal zverejnenie vyššie špecifikovaných zápisníc zo schôdzí a výsledkov hlasovaní zo schôdzí a písomných hlasovaní konaných v dotknutom bytovom dome, nezabezpečil, aby zápisnice o výsledku hlasovania obsahovali zákonom stanovené náležitosti, vzhľadom na to, že účastník konania nezverejňoval zákonom stanoveným spôsobom, t.j. na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a zároveň nezabezpečil dodržanie zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a teda ani povinnosti pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon 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 do výšky 66 400 eur, bola uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Výšku uloženej pokuty považuje správny orgán po posúdení všetkých zákonných hľadísk a na základe správnej úvahy za primeranú a má za to, že uloženie pokuty v tejto výške bude mať nielen sankčný ale najmä preventívny účinok.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom tunajšieho Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.