

Slovenská obchodná inšpekcia
Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave
Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27

Číslo: SK/0234/99/2022

Dňa: 23.10.2023

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Stavebné bytové družstvo Ružomberok, sídlo: Bystrická cesta 2028, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 222 020**, kontrola začatá dňa 19.01.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina zaslaním Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 19.01.2022 a ukončená dňa 22.02.2022 v sídle účastníka konania spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 22.02.2022, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0032/05/2022 zo dňa 17.10.2022, ktorým bola 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 uložená peňažná pokuta vo výške **1 500,- EUR, slovom: jedentisícpäťsto eur**, pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a), 8b ods. 1 písm. j) a § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0032/05/2022 zo dňa 17.10.2022 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Stavebné bytové družstvo Ružomberok – peňažnú pokutu vo výške 1 500,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 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 o ochrane spotrebiteľa“) v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a), § 8b ods. 1 písm. j) a § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 19.01.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina zaslaním Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 19.01.2022 a ukončenej dňa 22.02.2022 v sídle účastníka konania spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 22.02.2022, zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu P-832/2021 zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“

Podľa ods. 2 uvedeného ust. „Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.“

Preskúmaním veci v odvolacom konaní nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania - poskytovateľ služieb vykonáva správu v bytovom dome na ul. ..., a to na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.06.2019 (účinnnej od 01.01.2020) (ďalej len „zmluva o výkone správy“).

Vykonanou kontrolou, zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. P-832/2021 bolo taktiež zistené nasledovné.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom od 01.01.2019 do 20.07.2020) „predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2019 do 31.03.2019 ako aj v znení účinnom od 01.04.2019 do 31.12.2019) „pri správe 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.“

Podľa § 8b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2019 do 31.03.2019 ako aj v znení účinnom od 01.04.2019 do 31.12.2019) „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.“

Podľa § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2019 do 31.03.2019 ako aj v znení účinnom od 01.04.2019 do 31.12.2019) „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 priláhlého 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 preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.“

Na základe dokumentu predloženého účastníkom konania „fó objektu; Obdobie od: 1.1.2019 do:31.12.2019“ bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to z dôvodu, že podľa výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2019 bola dňa 30.11.2019 čerpaná suma vo výške 937,62 € (uvedená suma predstavuje rozdiel sumy 5 545,62 € - „Odmena zást. vlastníkov s odvodmi r. 2019“ a sumy 4 608,- € - „Preúčtovanie záloh odmeny zástupca vlastníkov r. 2019“; suma 4 608,- € predstavuje celkovú sumu uhrádzanú vlastníkami v zálohovom predpise na odmenu zástupcu vlastníkov rovnakou čiastkou 3,- €/mesiac/byt), pričom podľa § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je možné čerpať prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na odmenu zástupcovi vlastníkov; tento spôsob úhrady odmeny zástupcu vlastníkov si nedohodli vlastníci hlasovaním na žiadnej schôdzi ani v písomnom hlasovaní a nebolo upravené ani v zmluve o výkone správy.

Uvedeným konaním účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom od 21.07.2020 do 15.07.2021) „predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020 ako aj v znení účinnom od 01.02.2020) „pri správe 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.“

Podľa § 8b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020 ako aj v znení účinnom od 01.02.2020) „pri správe domu je správca povinný zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.“

Podľa § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020 ako aj v znení účinnom od 01.02.2020) „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.“

Podľa § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.01.2020 do 31.01.2020 ako aj v znení účinnom od 01.02.2020) „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 preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.“

Na základe dokumentu predloženého účastníkom konania „Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici ... zo dňa 28.07.2020, ktorá sa konala o 17,30 hod. v spoločných priestoroch domu“ bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (v uvedenom prípade nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu); pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; a to z dôvodu, že z bodu 2. uvedenej zápisnice v znení: „Predsedajúci informoval: O stave fondu prevádzky, údržby a opráv, kde k 30.06.2020 je 53.404,83 €; O výške nesplateného úveru od SLSP k 30.06.2020 je 345.088,44 €, ktorý je splatný 05/2027; O hospodársko - finančnom pláne na roky 2020 a 2021, kde sú zapracované povinné revízie (hydranty, elektroinštalácia, odborná a medziobdobná kontrola výťahov) a výmeny meračov studenej a teplej vody. Väčšie plánované opravy: modernizácia 4 malých výťahov, ktorú vykoná fi B- VÝTAHY lift service za 32.336,44 €. Hlasovanie: za: 81 proti: 0 zdržal sa: 0; Oprava vstupov kamenným kobercom, ktorú vykoná p. ... za 8.340 €. Hlasovanie: za: 81 proti:0 zdržal sa: 0; Položenie novej dlažby pred výťahmi, ktorú vykoná p. ... za 7.164 €. Hlasovanie: za: 81 proti: 0 zdržal sa: 0; Snímače ťažnej sily lán na 4 veľké výťahy, vykoná servis výťahov do 1 000 €. Hlasovanie: za: 81 proti:0 zdržal sa: 0 ...“ vyplýva, že v prípade jednotlivých plánovaných a odsúhlasených služieb bola uvedená len jedna cenová ponuka dodávateľov pre každú službu, vybraná zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. M. P., čo je v rozpore s Článkom VII „Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi“, bod 12) zmluvy o výkone správy v znení:

„V prípade výberu dodávateľa na dodávku tovaru, prác a služieb vlastníci hlasovaním zvolia svojich zástupcov na posudzovanie ponúk (tzv. pracovná skupina), ktorí spolu so správcom najvýhodnejšie ponuky predložia vlastníkom na hlasovanie o výbere dodávateľa. 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.“ Z uvedenej zápisnice a z dokumentov predložených účastníkom konania vyplýva, že účastník konania sa neriadil rozhodnutím vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ale na základe výberu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. M. P, ktorý na to nebol oprávnený.

Zároveň bolo zistené, že schválené cenové ponuky boli prekročené, a z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 sa čerpalo viac finančných prostriedkov v porovnaní s odhlasovanými sumami, konkrétne za „Rekonštrukcia riadenia výťahov, revitalizácia interiérov kabín podľa zmluvy o dielo 13/2020“ v sume 16 168,22 €; „Rekonštrukcia riadenia výťahov (4ks) a revitalizácia interiérov kabín v objeme 50 % nákladov/zml“ v sume 16 286,22 €, t. j. celková suma 32 454,44 € a za „Úprava vstupných schodov kamenným kobercom zo severnej a južnej strany“ v sume 8 570,- €.

Na základe dokumentu predloženého účastníkom konania „fo objektu; Obdobie od: 1.1.2020 do:31.12.2020“ bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (v uvedenom prípade nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu); pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to z dôvodu, že podľa výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 boli čerpané finančné prostriedky **dňa 21.09.2020** (DF201815) „Prekrytie zadného vstupu schodiska do budovy“ vo výške 2 930,- €, **dňa 13.10.2020** (DF202035) „Natieračské práce dverí výťahu v byt. dome 10/2020“ vo výške 1 528,- €, **dňa 02.11.2020** (DF202113) „Prekrytie zadného vstupu schodiska“ vo výške 2 930,- € za uvedené vykonané práce, pričom z obsahu administratívneho spisu vyplýva, že k ich realizácii došlo bez rozhodnutia vlastníkov bytov; vlastníci bytov o použití finančných prostriedkov na uvedené služby nehlasovali na žiadnej schôdzi (ani na schôdzi konanej dňa 28.07.2020), ani v písomnom hlasovaní.

Na základe dokumentu predloženého účastníkom konania „fo objektu; Obdobie od: 1.1.2020 do:31.12.2020“ bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to z dôvodu, že podľa výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 bola **dňa 30.11.2020** čerpaná suma vo výške 937,62 € (uvedená suma predstavuje rozdiel sumy 5 545,62 € - „Odmena zást. vlastníkov s odvodmi r. 2020“ a sumy 4 608,- € - „Preúčtovanie záloh odmien zástupcom vlastníkov bytov r. 2020“; suma 4 608,- € predstavuje celkovú sumu uhrádzanú vlastníkami v zálohovom predpise na odmenu zástupcu vlastníkov rovnakou čiastkou 3,- €/mesiac/byt), pričom v zmysle § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je možné čerpať prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na odmenu zástupcovi vlastníkov; tento spôsob úhrady odmeny zástupcu vlastníkov si nedohodli vlastníci hlasovaním na žiadnej schôdzi, ani v písomnom hlasovaní a nebolo upravené ani v zmluve o výkone správy.

Na základe dokumentov predložených účastníkom konania „*Žiadosť o bezúročnú pôžičku*“ zo dňa 09.12.2020, „*Výpis z unesenia predstavenstva*“ zo dňa 21.12.2020, „*fo objektu; Obdobie od: 1.1.2020 do: 31.12.2020*“ bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; neriadil sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (v uvedenom prípade nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu), a to z dôvodu, že podľa výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 účastník konania poskytol bytovému domu ... **dňa 14.12.2020** pôžičku v sume 16 700,- € - „*Poskytnutie pôžičky z havarijného fondu – ... od. 1.12.2020 - 30.11.2025 /5r./*“ iba na základe žiadosti zástupcu vlastníkov bytového domu – ..., p. M. P., čo je v rozpore s § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý ustanovuje, že zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b uvedeného zákona. Z obsahu administratívneho spisu v uvedenej veci vyplýva, že predmetná žiadosť nebola podložená žiadnym rozhodnutím vlastníkov bytov; o žiadosti o pôžičku od účastníka konania vlastníci bytov nerozhodovali na žiadnej schôdzi (ani na schôdzi konanej dňa 28.07.2020), ani v písomnom hlasovaní, z čoho vyplýva, že vlastníci bytov nemali vedomosť, že zástupca vlastníkov žiada o pôžičku a o danej skutočnosti sa dozvedeli až na schôdzi konanej dňa 27.09.2021.

Uvedenými konaniami účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom od 16.07.2021 do 30.12.2021) „*predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.*“

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.02.2020) „*pri správe 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.*“

Podľa § 8b ods. 1 písm. j) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.02.2020) „*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.*“

Podľa § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 01.02.2020) „*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, 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 preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.*“

Na základe dokumentu predloženého účastníkom konania „*fo objektu; Obdobie od: 1.1.2021 do: 31.12.2021*“ bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to z dôvodu, že podľa výpisu z fondu

prevádzky, údržby a opráv za rok 2021 bola **dňa 30.11.2021** čerpaná suma vo výške 937,62 € (uvedená suma predstavuje rozdiel sumy 5 545,62 € - „Odmeny zástupcom bytových domov za rok 2021“ a sumy 4 608,- € - „Preúčtovanie záloh. odmien zástupcovi vlastníkov bytov r. 2021“; suma 4 608,- € predstavuje celkovú sumu uhrádzanú vlastníkami v zálohovom predpise na odmenu zástupcu vlastníkov rovnakou čiastkou 3,- €/mesiac/byt), pričom v zmysle § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je možné čerpať prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na odmenu zástupcovi vlastníkov; tento spôsob úhrady odmeny zástupcu vlastníkov si nedohodli vlastníci hlasovaním na žiadnej schôdzi, ani v písomnom hlasovaní a nebolo upravené ani v zmluve o výkone správy.

Uvedeným konaním účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Za zistené nedostatky účastník konania, ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, v plnom rozsahu zodpovedá.

Účastník konania v odvolaní uviedol, že odvolanie podáva len voči výške uloženej pokuty 1 500,- €, nakoľko sa mu javí uložená pokuta ako neprimerane vysoká. Účastník konania si je vedomý, že správny orgán, ktorý kontrolu vykonával, uložil pokutu za porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa, v intenciách zákona, avšak má za to, že tento nezobral do úvahy niektoré skutkové zistenia, ktoré účastník konania uviedol v písomnom Vyjadrení k inšpekčnému záznamu zo dňa 22.02.2022, a ktoré mali do určitej miery preukazovať, že nie všetko bolo tak, ako to vyplynulo z kontrolného zistenia pri niektorých vytknutých nedostatkoch. Účastník konania nechcel úmyselne porušiť povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o výkone správy a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nakoľko sa účastník konania odvoláva len voči výške uloženej pokuty a zistené nedostatky plne akceptoval, nebude sa ďalej k týmto okolnostiam už vyjadrovať. Účastník konania ďalej uvádza, že prechádza v súčasnej dobe značne náročnou finančnoekonomickou situáciou a má za to, že aj uloženie miernejšej pokuty bude mať dostatočný účinok na riadne vykonávanie a poskytovanie služieb v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami. S poukazom na tieto skutočnosti účastník konania navrhuje, aby odvolací správny orgán rozhodnutie v napadnutej výrokovej časti uloženia pokuty zrušil a uložil pokutu v nižšej výške, ako bolo uvedené v prvostupňovom rozhodnutí.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v súvislosti s námietkami účastníka konania má za to, že účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky. Skutočnosti a dôvody uvedené v odvolaní nespochybňujú uloženie sankcie zo strany správneho orgánu a nie sú tak dôvodom na zmenu alebo zrušenie prvostupňového správneho rozhodnutia.

K námietke účastníka konania, že správny orgán pri ukladaní pokuty nezobral do úvahy niektoré skutkové zistenia, ktoré účastník konania uviedol v písomnom Vyjadrení k inšpekčnému záznamu zo dňa 22.02.2022, a ktoré mali do určitej miery preukazovať, že nie všetko bolo tak, ako to vyplynulo z kontrolného zistenia pri niektorých vytknutých nedostatkoch, odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu administratívneho spisu, dokumentov a vyjadrení predložených účastníkom konania je toho názoru, že prvostupňový správny orgán vo vzťahu k účastníkovi konania neopomenul žiadne podstatné skutkové zistenia, ktoré by odôvodňovali postup odvolacieho orgánu v zmysle § 59 ods. 2 Správneho poriadku, t. j. rozhodnutie prvostupňového orgánu zmeniť alebo zrušiť.

Odvolací správny orgán podotýka, že kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly – inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Zároveň v tejto súvislosti odvolací orgán dodáva, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne právne posúdil skutkový stav. Účastník konania

počas celého správneho konania nepredložil dôkaz, ktorý by preukazoval opak, a preto odvolací orgán trvá na tom, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané na základe objektívne zistených skutočností zaznamenaných v inšpekčnom zázname zo dňa 22.02.2022, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené.

Odvolací orgán taktiež poznamenáva, že SOI je pri svojej činnosti viazaná zásadou zákonnosti, ktorá stanovuje povinnosť správneho orgánu postupovať v správnom konaní zákonným spôsobom tak, aby plnil účel, na ktorý ho štát zriadil, teda zabezpečenie ochrany právom chránených záujmov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Predmetná zásada bola v plnej miere naplnená, keď správny orgán postupoval v zmysle jeho kompetencií zakotvených v zákone 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 (ďalej len „zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“). Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu správny orgán kontroluje vnútorný trh podľa ustanovenia § 2 a podľa osobitných predpisov s odkazom na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 2 písm. a) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu sa kontrolou vnútorného trhu zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými predpismi, vrátane zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) a písm. g) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu SOI pri kontrole vnútorného trhu u fyzických osôb a právnických osôb predávajúcich, poskytujúcich alebo sprístupňujúcich produkty na vnútornom trhu zisťuje nedostatky pri výkone kontroly podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, (a teda kontroluje vnútorný trh podľa osobitných predpisov), ako aj je oprávnená využívať podnety verejnosti, najmä od spotrebiteľov, spotrebiteľských združení a iných orgánov verejnej moci, a preto sa správny orgán zamerlal kontrolou aj na preverenie plnenia povinností účastníka konania vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jediným cieľom kontroly správneho orgánu bolo zabezpečenie efektívnej ochrany spotrebiteľa pri poskytovaní služieb účastníkom konania ako správcom.

Odvolací orgán uvádza, že účastník konania nespochybňuje zistený skutkový stav. K argumentu účastníka konania, že nechcel úmyselne porušiť povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o výkone správy a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán uvádza, že účastník konania za zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákonné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nesie objektívnu zodpovednosť, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti danej veci; zodpovedá za protiprávny výsledok, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. V rámci tejto zodpovednosti zodpovedá aj za protiprávne konanie osôb, ktoré v jeho mene konajú. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Uvedený správny delikt patrí medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon o ochrane spotrebiteľa z hľadiska zbavenia sa zodpovednosti neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív alebo nie. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Taktiež je podľa odvolacieho orgánu zrejmé, že správny orgán prvého stupňa presne a úplne zistil skutočný stav veci, nakoľko vykonal všetky zisťovania potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie veci a zároveň zabezpečil, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných zisťovaní čo najviac zodpovedali skutočnosti.

Účastník konania, ktorý na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu a vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi (spotrebiteľská zmluva), vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priláhlého pozemku a príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, vyjadrený v rozsudku sp. zn. **8Sžf/111/2013** z 29. januára 2015, „*ak ide o zodpovednosť fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ide o objektívnu zodpovednosť a subjektívna stránka tohto deliktu v zákonoch nie je založená na báze zavinenia. Pre správny orgán je relevantná len existencia protiprávneho stavu, spôsobená činnosťou alebo nečinnosťou fyzickej osoby podnikateľa. Liberačné dôvody, pri preukázaní ktorých dochádza k redukcii, prípadne k zániku zodpovednosti fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ktoré sa uplatnia vo výške sankcie alebo upustenia od jej uloženia, musia byť zakotvené vo všeobecnej rovine priamo v zákone, podľa ktorého sa uskutočňuje potrestanie za správny delikt správnym orgánom.*“ Uvedený právny názor je možné analogicky aplikovať aj v prípade, ak ide o objektívnu zodpovednosť právnickej osoby za správny delikt.

Odvolací orgán má tiež za to, že nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci, pričom správny orgán v danom prípade postupoval aj v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zásadami správneho konania, s námietkami a podkladmi predloženými účastníkom konania sa správny orgán pri rozhodovaní podrobne zaoberal, pričom svoje skutkové, ako aj právne závery v odôvodnení rozhodnutia náležite zdôvodnil. Prvostupňový správny orgán nekonal ani v rozpore so zásadou súčinnosti v správnom konaní, splnil si všetky svoje zákonné povinnosti a účastníkovi konania neuprel možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinností vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom skutočnosti uvádzané účastníkom konania v odvolaní nemohol odvolací orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za protiprávny stav zistený kontrolou, a ktoré by odôvodňovali zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Odvolací orgán opakovane uvádza, že zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho pri poskytovaní služieb je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa objektívnou zodpovednosťou, tzn. že zodpovedá za porušenie zákonných povinností bez ohľadu na zavinenie, teda za následok.

Účastník konania v odvolaní taktiež uvádza, že podáva odvolanie len voči výške uloženej pokuty 1 500,- €, nakoľko sa mu javí uložená pokuta ako neprimerane vysoká, a že v súčasnej dobe prechádza značne náročnou finančnoekonomickou situáciou a má za to, že aj uloženie miernejšej pokuty bude mať dostatočný účinok na riadne vykonávanie a poskytovanie služieb v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami, pričom navrhuje, aby odvolací správny orgán rozhodnutie v napadnutej výrokovej časti uloženia pokuty zrušil a uložil pokutu v nižšej výške, ako bolo uvedené v prvostupňovom rozhodnutí. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu

predchádzalo, nenašiel dôvod na zníženie výšky postihu, resp. na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán zastáva názor, že pokuta bola uložená v rámci stanovených kritérií, v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400 eur. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Odvolací orgán sa snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre ukládanie sankcií. Zároveň treba dodať, že na to, aby sankcia spĺňala aj represívnu zložku, musí byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citelná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia, a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu (účastníkovi konania), ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zisteným nedostatkom do budúcnosti rozmyslí, či znova poruší dané právne predpisy, ale aj smerom von – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. Vzhľadom na uvedené skutočnosti s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací orgán súčasne dodáva, že v prípade záujmu o dohodu splácania uloženej pokuty formou splátkového kalendára, je potrebné obrátiť sa na Odbor vymáhania pohľadávok na Ústrednom inšpektoráte SOI v Bratislave.

Odvolací orgán uvádza, že skutočnosti uvádzané účastníkom konania sú subjektívne a nemajú žiadny vplyv na výšku uloženej pokuty. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 22.02.2022. Za zistené nedostatky zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona: „*Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*“

Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*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.*“

Odvolačný orgán je toho názoru, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolačný orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Odvolačný 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 bolo spoľahlivo preukázané.

Pri určení výšky pokuty odvolačný orgán prihliadol na charakter protiprávneho konania, ktorý spočíva v porušení povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa tým, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na zákonné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to že účastník konania ako správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (v uvedenom prípade nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu); pri správe domu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; nezabezpečil všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Z hľadiska spôsobu porušenia povinností účastníkom konania prihliadol odvolačný orgán na skutočnosť, že účastník konania počas rokov 2019, 2020 a 2021 preúčtoval z fondu prevádzky, údržby a opráv za príslušné roky odmenu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v sume 937,62 € v rozpore s § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého nie je možné čerpať prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na odmenu zástupcovi vlastníkov a tento spôsob úhrady odmeny zástupcu vlastníkov si nedohodli vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním na žiadnej schôdzi, ani v písomnom hlasovaní a nebolo upravené ani v zmluve o výkone správy; pri výbere dodávateľa na poskytnutie služieb bytovému domu sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale na základe výberu p. M. P. ako zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo bolo v rozpore s článkom VII „Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi“, bod 12) zmluvy o výkone správy z dôvodu, že v prípade jednotlivých plánovaných a odsúhlasených služieb bola uvedená len jedna cenová ponuka dodávateľov pre každú službu a súčasne bolo zistené, že schválené cenové ponuky boli prekročené a z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2020 sa čerpalo viac finančných prostriedkov v porovnaní s odhlasovanými sumami; neriadil sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď umožnil realizáciu služieb „*Prekrytie zadného vstupu schodiska do budovy*“, „*Natieračské práce dverí výťahu v byt. dome ...*“ a „*Prekrytie zadného vstupu schodiska*“ bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov; poskytol bytovému domu pôžičku v sume 16 700,- € iba na základe žiadosti zástupcu vlastníkov bytového domu – ..., p. M. P., čo je v rozpore s § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý ustanovuje, že zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b uvedeného zákona.

Z hľadiska následkov porušenia povinností účastníkom konania odvolačný orgán prihliadol na skutočnosť, že došlo k zúženiu rozsahu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov, uvedených v § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, a to najmä ich práva na všetky informácie týkajúce sa správy bytového domu, ktorého správcom je účastník konania, s cieľom efektívneho a hospodárneho rozhodovania a práva na ochranu ich ekonomických

záujmov, keď došlo k čerpaniu finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu bez ich rozhodnutia.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty aj skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním účastníka konania boli spotrebiteľia ako vlastníci bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v predmetnom bytovom dome, vystavení stavu právnej neistoty vo vzájomných právach a povinnostiach, ktoré jednotlivým zmluvným stranám patria. V dôsledku protiprávneho konania účastníka konania teda vznikla možnosť ohrozenia oprávnených záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v správe účastníka konania. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

K hľadisku závažnosti porušenia povinností účastníkom konania sa odvolací orgán vyjadril v predchádzajúcej časti rozhodnutia, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinností.

Odvolací orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku odvolanie odvolací orgán zamietla ako nedôvodné.

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00320522.

Poučenie: Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.