

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

Číslo: P/0072/07/23

Dňa: 06.06.2023

ROZHODNUTIE

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

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

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

pre porušenie povinnosti 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 č. 250/2007 Z.z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v spojení s § 8b ods.2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa 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, súčasne 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 a vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu,

spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, keď účastník konania ako správca pri čerpaní prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) na ulici Rovná č. 3244/7 v Poprade **sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške spolu 17.103,39 € za rok 2020 a súčasne nedisponoval súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov na výber dodávateľa, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. 200106** zo dňa 23.04.2020 v sume 110,20 € predmetom ktorej bola výmena svietidiel pivnice, **faktúra č. 200103** zo dňa 23.04.2020 v sume 289,60 € predmetom ktorej bolo osvetlenie parkoviska, **faktúra č. 200113** zo dňa 23.04.2020 v sume 211,50 € predmetom ktorej boli svetlá, senzory v pivnici, **faktúra č. 2020066** zo dňa 28.04.2020 v sume 6223, 58 € predmetom ktorej bolo dodávka a montáž rámp, **faktúra č. 2020066** zo dňa 28.04.2020 v sume 160,47 € predmetom ktorej bolo dodávka a montáž rampy, **faktúra č. 12004906** zo dňa 04.05.2020 v sume 558,81 € predmetom ktorej bolo LED osvetlenie, **faktúra č. 200149** zo dňa 25.05.2020 v sume 489,70 € predmetom ktorej bolo parkovisko, elektroinštal. práce, **faktúra č. 200410** zo dňa 13.05.2020 v sume 712,60 € predmetom ktorej bola výmena svietidiel parkovisko, **faktúra č. 2020037** zo dňa 27.05.2020 v sume 2124,00 € predmetom ktorej bol trávnatý koberec, úprava, **faktúra č. FVT-103028/2020** zo dňa 26.05.2020 v sume 298,60 € predmetom ktorej bol elektr. zámok, kontajnery, **faktúra č. 2020005** zo dňa 20.05.2020 v sume 110,00 € predmetom ktorej bolo vymaľovanie žltých čiar, **faktúra č. 2020007** zo dňa 20.05.2020 v sume 2800,00 € predmetom ktorej boli povrchové úpravy, **faktúra č. 2020006** zo dňa 20.05.2020 v sume 742,00 € predmetom ktorej bolo prekladanie ostrovčekov, **faktúra č. 202021** zo dňa 02.07.2020 v sume 380,38 € predmetom ktorej bola montáž kabeláže kamery, **faktúra č. 2020006092** zo dňa 25.08.2020 v sume 321,95 € predmetom ktorej bolo rameno rampy a **faktúra č. 2020006092** zo dňa 25.08.2020 v sume 1570,00 € predmetom ktorej boli ovládače od rámp; a teda účastník konania v postavení správcu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou s podmienkami čl. II bodu 4, čl. III bod. 2 písm. e) a čl. VIII bod. 12 zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

zistené pri výkone kontroly ukončenej zo dňa 17.04.2023 vykonanej inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 73/2022, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona pokutu vo výške **1 000,00 €**, slovom **jedentisíc eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 00720723**.

O d ô v o d n e n i e :

Vykonanou kontrolou, zameranou na prešetrenie písomného podania spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod č. PO 73/2022 bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho:

- **podľa § 4 ods.1 písm. h)** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 8b ods.2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa 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 správa, súčasne 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 a vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, keď účastník konania ako správca pri čerpaní prostriedkov z FPÚaO na ulici Rovná č. 3244/7 v Poprade sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške spolu 17.103,39 € za rok 2020 a súčasne nedisponoval súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov na výber dodávateľa, čoho dôkazom je vystavená **faktúra č. 200106** zo dňa 23.04.2020 v sume 110,20 € predmetom ktorej bola výmena svietidiel pivnice, **faktúra č. 200103** zo dňa 23.04.2020 v sume 289,60 € predmetom ktorej bolo osvetlenie parkoviska, **faktúra č. 200113** zo dňa 23.04.2020 v sume 211,50 € predmetom ktorej boli svetlá, senzory v pivnici, **faktúra č. 2020066** zo dňa 28.04.2020 v sume 6223, 58 € predmetom ktorej bola dodávka a montáž rámp, **faktúra č. 2020066** zo dňa 28.04.2020 v sume 160,47 € predmetom ktorej bolo dodávka a montáž rampy, **faktúra č. 12004906** zo dňa 04.05.2020 v sume 558,81 € predmetom ktorej bolo LED osvetlenie, **faktúra č. 200149** zo dňa 25.05.2020 v sume 489,70 € predmetom ktorej bolo parkovisko, elektroinštal. práce, **faktúra č. 200410** zo dňa 13.05.2020 v sume 712,60 € predmetom ktorej bolo výmena svietidiel parkovisko, **faktúra č. 2020037** zo dňa 27.05.2020 v sume 2124,00 € predmetom ktorej bol trávnatý koberec, úprava, **faktúra č. FVT-103028/2020** zo dňa 26.05.2020 v sume 298,60 € predmetom ktorej bol elektr. zámok, kontajnery, **faktúra č. 2020005** zo dňa 20.05.2020 v sume 110,00 € predmetom ktorej bolo vymaľovanie žltých čiar, **faktúra č. 2020007** zo dňa 20.05.2020 v sume 2800,00 € predmetom ktorej boli povrchové úpravy, **faktúra č. 2020006** zo dňa 20.05.2020 v sume 742,00 € predmetom ktorej bolo prekladanie ostrovčekov, **faktúra č. 202021** zo dňa 02.07.2020 v sume 380,38 € predmetom ktorej bola montáž kabeľáže kamery, **faktúra č. 2020006092** zo dňa 25.08.2020 v sume 321,95 € predmetom ktorej bolo rameno rampy a **faktúra č. 2020006092** zo dňa 25.08.2020 v sume 1570,00 € predmetom ktorej boli ovládače od rámp a teda účastník konania v postavení správcu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou s podmienkami čl. II bodu 4, čl. III bod. 2 písm. e) a čl. VIII bod. 12 zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020, čím správca ako predávajúci

porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

Z uvedeného dôvodu bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie dňa 18.05.2023 oznámené mu listom zo dňa 18.05.2023, doručeným do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, čo účastník konania nevyužil. Vzhľadom na uvedené podkladom pre rozhodnutie bol skutkový stav zistený kontrolou.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, ako vecne a miestne príslušný správny orgán preskúmal podklady rozhodnutia v celom rozsahu a dospel k záveru, že dôvody uvádzané účastníkom konania vo vyjadrení zo dňa 07.02.2023 ho nezbavujú zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav.

Účastník konania ako predávajúci, to znamená osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je povinný zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich splnenie zodpovedá predávajúci objektívne, to znamená bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok.

Podľa § 2 písm. b) zákona *je predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet,*

Podľa § 2 písm. i) zákona *službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.*

Podľa § 4 ods. 1 písm. a) o ochrane spotrebiteľa *predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.*

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

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *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. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *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 § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

Podľa § 14b ods. 1 písm. i) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

Inšpektori SOI vykonávajú kontroly za účelom zistenia, či predávajúci, dodávatelia, výrobcovia, resp. dovozcovia dodržiavajú povinnosti a zákazy, vyplývajúce im zo zákona o ochrane spotrebiteľa alebo právnych aktov Európskych spoločenstiev v oblasti ochrany spotrebiteľa. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dňa 01.06.2022 začali inšpektori inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj kontrolu účastníka konania, zameranú na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 73/2022.

Kontrolou bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020 uzatvorenú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Rovná č. 3244/7, Poprad.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že výdavky z FPÚaO v účtovanom období 01.01 – 31.12.2020 pre bytový dom na ulici Rovná 3244/7, Poprad boli použité na nasledujúce položky:

P. č. 379 doklad č. B-1/04/098 zo dňa 28.04.2020 s popisom operácie: FOÚ – Výmena svietidiel pivnice na podklade faktúry č. 200106 vystavenej dňa 23.04.2020 v sume 110,20 € od dodávateľa: Vladimír Kolumber – Domová správa, Partiznáska 700/49, 058 01 Poprad, IČO: 37 114 719,

P. č. 381 doklad č. B-1/04/100 zo dňa 28.04.2020 s popisom operácie: FOÚ – Osvetlenie parkoviska na podklade faktúry č. 200103 vystavenej dňa 23.04.2020 v sume 289,60 € od dodávateľa: Vladimír Kolumber – Domová správa, Partiznáska 700/49, 058 01 Poprad, IČO: 37 114 719,

P. č. 383 doklad č. B-1/04/102 zo dňa 28.04.2020 s popisom operácie: FOÚ – Svetlá, senzory v pivnici na podklade faktúry č. 200113 vystavenej dňa 23.04.2020 v sume 211,50 € od dodávateľa: Vladimír Kolumber – Domová správa, Partiznáska 700/49, 058 01 Poprad, IČO: 37 114 719,

P. č. 387 doklad č. B-1/04/106 zo dňa 30.04.2020 s popisom operácie: FOÚ – Dodávka a montáž rámp na podklade faktúry č. 2020066 vystavenej dňa 28.04.2020 v sume 6223,58 € od dodávateľa: Marián Kaleta TRANSFERRUM, Budovateľská 18, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 30 614 082,

P. č. 404 doklad č. B-1/05/016 zo dňa 04.05.2020 s popisom operácie: FOÚ – Dodávka a montáž rámp na podklade faktúry č. 2020066 vystavenej dňa 28.04.2020 v sume 160,47 € od dodávateľa: Marián Kaleta TRANSFERRUM, Budovateľská 18, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 30 614 082,

P. č. 492 doklad č. B-1/05/104 zo dňa 27.05.2020 s popisom operácie: FOÚ – LED osvetlenie na podklade faktúry č. 12004906 vystavenej dňa 04.05.2020 v sume 558,31 € od dodávateľa: LEDart s.r.o., Vajnorska 127 E 831 04 Bratislava, IČO: 50 020 552,

P. č. 494 doklad č. B-1/05/106 zo dňa 27.05.2020 s popisom operácie: FOÚ – Parkovisko, elektroinštal. práce na podklade faktúry č. 200149 vystavenej dňa 25.05.2020 v sume 489,70 € od dodávateľa: Vladimír Kolumber – Domová správa, Partiznánska 700/49, 058 01 Poprad, IČO: 37 114 719,

P. č. 495 doklad č. B-1/05/107 zo dňa 27.05.2020 s popisom operácie: FOÚ – Výmeny svietidiel parkovisko na podklade faktúry č. 200140 vystavenej dňa 13.05.2020 v sume 712,60 € od dodávateľa: Vladimír Kolumber – Domová správa, Partiznánska 700/49, 058 01 Poprad, IČO: 37 114 719,

P. č. 497 doklad č. B-1/05/109 zo dňa 27.05.2020 s popisom operácie: FOÚ – Trávnatý koberec, úprava na podklade faktúry č. 2020037 vystavenej dňa 27.05.2020 v sume 2124,00 € od dodávateľa: T.S.A. spoločnosť s ručením obmedzeným, Slávkovská 36, 060 01 Kežmarok,

P. č. 498 doklad č. B-1/05/110 zo dňa 29.05.2020 s popisom operácie: FOÚ – Elektr. zámok, kontajnery na podklade faktúry č. FVT-103028/2020 vystavenej dňa 26.05.2020 v sume 298,60 € od dodávateľa: Peter Grečko – RYS, Martinčekova 3, 821 09 Bratislava 2, IČO: 36 502 081,

P. č. 508 doklad č. B-1/06/006 zo dňa 02.06.2020 s popisom operácie: FOÚ – Vymaľovanie žltých čiar na podklade faktúry č. 2020005 vystavenej dňa 20.05.2020 v sume 110,00 € od dodávateľa: Marcel Slávik, Gánovská 219/28, 058 01 Gánovce, IČO: 41 574 222,

P. č. 510 doklad č. B-1/06/008 zo dňa 02.06.2020 s popisom operácie: FOÚ – Povrchové úpravy na podklade faktúry č. 2020007 vystavenej dňa 20.05.2020 v sume 2800,00 € od dodávateľa: Marcel Slávik, Gánovská 219/28, 058 01 Gánovce, IČO: 41 574 222,

P. č. 511 doklad č. B-1/06/009 zo dňa 02.06.2020 s popisom operácie: FOÚ – Prekladanie ostrovčekov na podklade faktúry č. 2020006 vystavenej dňa 20.05.2020 v sume 742,00 € od dodávateľa: Marcel Slávik, Gánovská 219/28, 058 01 Gánovce, IČO: 41 574 222,

P. č. 627 doklad č. B-1/05/008 zo dňa 06.07.2020 s popisom operácie: FOÚ – Montáž kabeľáže kamery na podklade faktúry č. 202021 vystavenej dňa 02.07.2020 v sume 380,38 € od dodávateľa: MO-Security, s.r.o., Dolný Smokovec 63, 059 01 Vysoké Tatry, IČO: 46 843 655,

P. č. 792 doklad č. B-1/08/084 zo dňa 24.08.2020 s popisom operácie: FOÚ – Rameno rampy na podklade faktúry č. 2020006092 vystavenej dňa 25.08.2020 v sume 321,95 € od dodávateľa: Posuvné brány s.r.o., Podjavorinskej 1614/1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 46 766 367,

P. č. 806 doklad č. B-1/08/098 zo dňa 26.08.2020 s popisom operácie: FOÚ – Ovládače od rámp na podklade faktúry č. 2020006092 vystavenej dňa 25.08.2020 v sume 1570,00 € od dodávateľa: Posuvné brány s.r.o., Podjavorinskej 1614/1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 46 766 367.

Z čl. II bodu 4 Zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020 vyplýva, že správca je povinný pri obstarávaní jednotlivých tovarov a služieb povinný dojednať pre vlastníkov čo najvýhodnejšie podmienky. Pri výbere dodávateľa je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie činností, ktoré je správca podľa zákona a zmluvy povinný vykonať aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.

Z čl. III bod. 2 písm. e) a zároveň čl. VIII bod. 12 Zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020 vyplýva, že správca je oprávnený použiť finančne prostriedky z FPÚaO vo výške 200 EUR aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, avšak iba na plnenia úloh určených zákonom alebo financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení bytového domu. Vyššie uvedené finančné prostriedky však nespádajú do takéhoto čerpania, keďže bezprostredne súvisia s rekonštrukciou, modernizáciou bytového domu a novými investíciami podľa § 2 ods. 11, 12 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda nie s bežnou prevádzkou, údržbou a opráv spoločných častí a zariadení bytového domu v zmysle ust. § 2 ods. 8, 9, 10 cit. zákona.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov v ust. § 8b ods. 2 ustanovuje, že 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, pričom nositeľom tejto povinnosti je správca, t.j. účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie zákonom stanovenej povinnosti, k čomu však ako je z podkladov pre rozhodnutie zrejme nedošlo. Z uvedeného tak vyplýva, že v prípade kedy správca nie je schopný objektívne preukázať splnenie zákonnej povinnosti, je správny orgán povinný pristúpiť k vyvodu zodpovednosti, nakoľko bez objektívneho preukázania tvrdených skutočností, nie je možné objektívne urobiť záver o splnení si povinnosti stanovenej zákonom.

Z uvedeného teda možno spoľahlivo konštatovať, že účastník konania v postavení správcu sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Rovná 3244/7 Poprad o výbere dodávateľa vyššie uvedených prác v celkovej sume 17.103,39 € a pri čerpaní FPÚaO sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške celkovo 17.103,39 € na náklady súvisiace s vyššie uvedenými prácami na podklade vystavených faktúr od dodávateľov, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou a s podmienkami čl. II bodu 4, čl. III bod. 2 písm. e) a čl. VIII bod. 12 zmluvy o výkone správy zo dňa 03.02.2020, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a teda naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona, t.j. zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Keďže výber dodávateľa súvisí s financovaním z prostriedkov FPÚaO, ktoré sú finančnými prostriedkami získanými od vlastníkov a o ich použití majú spolurozhodovať samotní vlastníci, a to práve zákonom predpokladanou formou, pričom je povinnosťou účastníka konania riadiť sa takýmto rozhodnutím. V prípade absencie rozhodnutia vlastníkov o použití finančných prostriedkov FPÚaO, je použitie týchto prostriedkov správcom konaním v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo porovnať výhodnosť dojednaných podmienok, resp. majú právo porovnať si výber z viacerých ponúk a vybrať tú najvýhodnejšiu, keďže ide o nakladanie a hospodárenie z ich vlastnými peňažnými prostriedkami. V zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom záujem vlastníkov je zrejmy najmä z rozhodnutí vlastníkov, ale aj zo záujmov každého vlastníka (spoluvlastníka) rozhodovať o nakladaní so spoločným majetkom.

Vzhľadom na skutočnosť, že správca spravuje cudzí majetok tým, že s ním nakladá, vykonáva platby, dojednáva zmluvy a pod., je povinný konať na základe pokynov od vlastníkov. Z tohto dôvodu každá finančná operácia vykonávaná správcom v mene vlastníkov a na ich účet musí byť transparentná.

S poukazom na uvedené, ako aj na vyššie citované ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, o ich použití, mali spolurozhodovať najmä samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a to práve zákonom predpokladanou formou t.j. rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Za argument postačujúci pre zbavenie sa zodpovednosti za nedodržanie zákonného postupu pri výbere dodávateľa služieb preto správny orgán nepovažuje účastníkom konania poukazovanú skutočnosť, že zástupca vlastníkov bytov (Ing. T.K.) disponoval mandátom od vlastníkov bytov, ktorí preniesli svoje povinnosti a práva pri výbere dodávateľa služby, nakoľko žiadne ustanovenie zákona o vlastníctve bytov takúto možnosť vlastníkom neumožňuje. Ust. § 14 striktnie stanovuje, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, pričom za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Súčasne podľa ust. § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ust. § 14 až 14b zákona o vlastníctve bytov.

Aj z ust. § 54 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vyplýva, že spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa priznávajú, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

Navyše vzhľadom na tú skutočnosť, že uvedené ustanovenia sú kogentného charakteru, tieto nemôžu byť zmenené ani v prípade dohody vlastníkov, a preto takýto postu zákon neumožňuje, pričom u správcu ako odborne spôsobilej osoby sa prezumuje znalosť problematiky právnych predpisov ako aj ich dodržiavanie pri následnej aplikácie v praxi, čo len podčiarkuje nesprávny postup zo strany správcu a nedodržanie ustanovení zákona o vlastníctve bytov.

Správny orgán nespochybňuje povinnosť správcu pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, avšak kumulatívne zákon vyžaduje pre naplnenie dikcie ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. aj súhlas, resp. rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa správcom, pričom stanovuje aj jedinú výnimku, kedy takýto súhlas (rozhodnutie) vlastníkov nie je potrebný, a to v prípade ak ide o výber dodávateľa na zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, čo nebol tento prejednávaný prípad.

Ust. § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. sa vzťahuje aj na pôsobnosť výboru samosprávy, ktorý predstavuje dobrovoľne kreovaný kolektívny orgán zástupcov vlastníkov z jednotlivých

vchodov bytového domu so schválenými pravidlami prijímania rozhodnutí. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že úlohou zástupcu vlastníkov je v prvom rade zabezpečovať styk (v neskoršom znení zákona komunikáciu) medzi vlastníkmi a správcom. Rovnaké ustanovenie tiež v rozhodnom čase teda vylučovalo oprávnenie zástupcu rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov. Už z uvedenej formulácie vyplýva úmysel zákonodarca vylúčiť možnosť, aby na zástupcu vlastníkov boli prenesené také právomoci, ktoré by presahovali rámec jeho úloh ako osoby zabezpečujúcej komunikáciu medzi správcom a vlastníkmi a ktoré by mu zároveň zverili rozhodovanie o otázkach, ktoré zákonodarca výslovne a výlučne zveril vlastníkom. Takýto presun práv v rozsahu, ktorý by presahoval nevyhnutné bežné náklady na opravy a údržbu by odporoval účelu zákonnej úpravy vyjadrenej postulátmi ustanovení 8b ods. 2 a najmä § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov. V prípade iného výkladu by totiž v extrémnom prípade hrozilo aj prenesenie rozhodovacej právomoci na zástupcov v takom rozsahu, ktorý by mal za následok úplné faktické vylúčenie vlastníkov z priameho rozhodovania o predmete ich vlastníckeho práva.

Na podporu vyslovených záverov správny orgán poukazuje aj na to, že zámer zákonodarca minimalizovať v právnych vzťahoch medzi správcom a vlastníkmi odchýlky od zákonných ustanovení a prioritovať zákonnú úpravu vyjadrovalo v tom čase aj znenie § 25a zákona o vlastníctve bytov.

Správcu pred rozhodnutiami vlastníkov v prvom rade zaväzuje platná a účinná právna úprava súvisiaca s výkonom správy, s ktorej obsahom má byť správca ako odborne spôsobilá osoba dôkladne oboznámený a pri ktorej aplikácii má byť vlastníkom nápomocný. Správcu tiež ako osobu poskytujúcu službu spotrebiteľom rovnako zaväzuje obsah zmluvy o výkone správy pokiaľ je v súlade so zákonom, a napokon ho proti povinnosti vykonať a rešpektovať zákon obchádzajúce či inak nezákonné rozhodnutie vlastníkov viaže jeho povinnosť vyjadrená v § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, a to povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou (v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy) definovanou pre účel ochrany spotrebiteľa v § 2 písm. u) zákona o ochrane spotrebiteľa ako úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

Zákonodarca ustanovil podmienku odbornej spôsobilosti, ktorá sa nadobúda okrem iného aj osobitnou odbornou prípravou v oblasti relevantných právnych predpisov, primárne za účelom kvalifikovaného spravovania vlastných právnych záležitostí správcu, ale najmä preto, aby správca pri poskytovaní svojich služieb s odbornou starostlivosťou bol vlastníkom nápomocný a prípadne aj korigoval ich rozhodnutia, pokiaľ by tieto odporovali právnym predpisom regulujúcim oblasť správy bytového domu. V kolektívnom rozhodovaní vlastníkov je totiž významne prítomný laický prvok v prvom rade zohľadňujúci pri nakladaní s vlastným majetkom kritériá účelnosti, efektívnosti či úspornosti prijatých riešení. Úlohou správcu ako odborne spôsobilej osoby poskytujúcej služby s odbornou starostlivosťou preto má byť - pokiaľ je to podľa konkrétnych okolností možné - usmerňovať alebo korigovať riešenia prijímané vlastníkmi v prípadoch, pokiaľ tieto nie sú v súlade so zákonom a jeho účelom a to aspoň na úrovni upozornenia na možný rozpor so zákonom.

V tomto vzťahu vlastníci bytov vystupujú ako spotrebiteľ, ktorý je za slabšiu stranu stabilne považovaný tak právnou doktrínou, ako aj judikatúrou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24.2S/46/2019 30.05.2018 sp. zn. 3Asan/5/2017, rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 28.03.2019, sp. zn. 8S/97/2018). Správny orgán prvého stupňa navyše postavenie vlastníkov bytov ako slabšej zmluvnej strany odôvodňuje aj poukázaním na

špecifickú odbornú spôsobilosť správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany. Správny orgán tiež dodáva, že zákon o vlastníctve bytov vo vzťahu k zabezpečovaniu povinností správcu vyplývajúcich z tohto právneho predpisu počíta predovšetkým s aktivitou správcu ako odborne kvalifikovaného subjektu zabezpečujúceho činnosti, ktoré so správou bytov a nebytových priestorov súvisia. Pre rozhodnutie vo veci je v danom prípade rozhodujúce, že účastník konania ako správca nepostupoval pri výbere dodávateľov v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.

Vzhľadom na uvedené správny orgán sa nestotožnil s námietkami účastníka konania uvádzané vo vyjadrení k podnetu zo dňa 07.02.2023 a tie vyhodnotil v kontexte súvislostí a okolností prípadu ako nedôvodné a právne irelevantné.

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci zodpovedá za ich dodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

Keďže ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

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

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

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

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

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

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

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

V zmysle § 24 ods. 1 zákona je správny orgán uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie.

Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri určení výšky pokuty správny orgán prihliadol na tú skutočnosť, že zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových vyplýva správcovi povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Konaním správcu tak boli ohrozené majetkové práva spotrebiteľov a nerešpektovanie práv 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 z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil závažnosť správneho deliktu a jeho vplyv na priemerného spotrebiteľa. V uvedenej súvislosti správny orgán ako rozhodujúci vnímal fakt, že svojvoľné konanie účastníka konania – správcu, ktorý bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytového domu sám rozhodol o výbere dodávateľa, je priamo spôsobilé negatívne zasiahnuť do ekonomickej sféry spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správny orgán teda zohľadnil mieru hrozacej a reálnej hrozby či priamo vzniku majetkovej ujmy na strane spotrebiteľov a poškodenie ich ekonomických záujmov, keďže si je potrebné predovšetkým uvedomiť, že predmetné služby sú financované práve z majetku vytváraného samotnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov – spotrebiteľmi.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Základnou povinnosťou správcu je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Z dôvodu, že správca vykonáva správu domu ako „profesionál“ podľa zákona o správcoch, t.j. ako osoba známa problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov, je povinný konať odborne, t.j. s odbornou starostlivosťou. Nepostačuje konanie s náležitou starostlivosťou, ale ako osoba, ktorá má kvalifikáciu na výkon správy bytových domov, musí konať s odbornou starostlivosťou. Správca musí tiež pri výkone správy postupovať tak, aby neporušoval ustanovenia zmluvy o výkone správy, ktorej ustanovenie však nesmú odporovať zákonu.

Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo porovnať výhodnosť dojednaných podmienok, resp. majú právo porovnať si výber z viacerých ponúk tú najvýhodnejšiu, keďže ide o nakladanie a hospodárenie z ich vlastnými peňažnými prostriedkami. V zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom záujem vlastníkov je zrejmý najmä z rozhodnutí vlastníkov ale aj zo všeobecných záujmov každého bežného vlastníka (spoluvlastníka) ohľadne nakladania s jeho vlastníctvom (spoluvlastníctvom).

Správca pri obstaraní služieb a tovaru v prospech vlastníkov je vždy povinný postupovať v súlade so záujmami vlastníkov a dohodnúť im čo najvýhodnejšie podmienky, a to či už z pohľadu ceny, kvality alebo reklamačných podmienok. Na splnenie si tejto povinnosti preukázaným spôsobom je zo strany správcu nevyhnutné získať všetky dostupné informácie o možných ponukách iných dodávateľských subjektov alebo zorganizovať verejnú súťaž. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zároveň s týmto zakotvuje povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov, ak je na to dôvod, teda ak je potrebný na vykonanie určitého úkonu správcu, ktorý nepokrýva zmluva o výkone správy, nadpolovičný súhlas všetkých vlastníkov, musí správca zvolať schôdzu, na ktorej si vlastníci odsúhlasia plánovaný úkon, pričom v zmysle ust. § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Pri určení výšky pokuty správny orgán vzal do úvahy, že prostriedky, ktoré účastník konania ako správca použil na úhradu faktúry sú prostriedkami získanými od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S poukazom na uvedené, ako aj na vyššie citované ustanovenia zákona a zákona o vlastníctve bytov, o ich použití, mali spolurozhodovať predovšetkým samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a to práve zákonom predpokladanou formou t.j. rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účastník konania pri výbere dodávateľa nedbal na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a neuprednostnil ich záujmy pred vlastnými, pričom bolo jeho povinnosťou vykonávať práva k majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca svojim konaním pri

výbere dodávateľa ani nedal možnosť vlastníkom bytov a nebytových priestorov posúdiť, či vybraná cenová ponuka bola tá najvýhodnejšia pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov z hľadiska ceny, ako aj kvality, čím správca pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakávala.

Pretože výber dodávateľa je viazaný na financovanie z prostriedkov FPÚaO, ktoré sú peňažnými prostriedkami nadobudnutými od vlastníkov bytov a o ich nakladaní a hospodárení majú spolurozhodovať samotní vlastníci, a to práve zákonom predvídaným spôsobom, pričom je úlohou účastníka konania spravovať sa takýmto rozhodnutím. V prípade deficitu rozhodnutia vlastníkov o použití finančných prostriedkov FPÚaO, je použitie týchto prostriedkov správcom závažným konaním v príkrom rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a jedným z najvážnejších porušení povinností, ktorým je súčasne upreté právo vlastníkov na ochranu ich ekonomických záujmov.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) a správca, ktorý na základe zmluvy o výkone správy 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, príslušného 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. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôľi predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nespĺnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom.

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

Závažnosť uvedeného konania zvyšuje aj tá skutočnosť, že kontrolné zistenia preukázali opodstatnenosť podnetu spotrebiteľa, s ktorými sa spotrebiteľ na orgán ohľadu obrátil ako aj na samotný rozsah protiprávneho konania účastníka konania, ktorý vzhľadom na celkovú výšku úhrad z FPÚaO vo výške prevyšujúcej 17 000 € nie je nezanedbateľný, na čo musel správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadnuť.

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 informácie, na ochranu svojho zdravia a bezpečnosti a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol i tú skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, ktorý poskytuje služby spotrebiteľovi, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok poskytnutia služieb bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn toho to konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určení výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté. Orgán dozoru prihliadol pri ukladaní výšky pokuty aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, poskytovateľ služieb je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákon správny orgán uložiť až do výšky 66 400 eur. Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúc na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v spodnej úrovni zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude

v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.