

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

Číslo : **SK/0138/99/2021**

Dňa : **07.04.2022**

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 – **BSS, s.r.o., sídlo: Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín, IČO: 36 377 082, právne zastúpený: ...**, kontrola vykonaná dňa 01.07.2020 v administratívnom priestore (kancelárii) účastníka konania na adrese: Vojtaššákova 613, Tvrdošín a dňa 13.10.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. P-258/2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2020 doručeného prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) právnomu zástupcovi účastníka konania dňa 02.12.2020 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia); kontrola vykonaná dňa 13.10.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. P-504/2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2020 doručeného prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) právnomu zástupcovi účastníka konania dňa 02.12.2020 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia) a kontrola vykonaná dňa 10.02.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. P-714/2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 10.02.2021 doručeného prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) právnomu zástupcovi účastníka konania dňa 31.03.2021 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia), proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0105/05/2020 zo dňa 04.10.2021, 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 **800,- EUR, slovom: osemsto eur**, pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h) a § 18 ods. 4 vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

**r o z h o d o l :**

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:

**účastníkovi konania: BSS, s.r.o., sídlo: Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín, IČO: 36 377 082, právne zastúpený: ...**, kontrola vykonaná dňa 01.07.2020 v administratívnom priestore (kancelárii) účastníka konania na adrese: Vojtaššákova 613, Tvrdošín a dňa 13.10.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. P-258/2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2020 doručeného prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) právnomu zástupcovi účastníka konania dňa 02.12.2020 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia); kontrola vykonaná dňa 13.10.2020 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. P-504/2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2020 doručeného prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) právnomu zástupcovi účastníka konania dňa 02.12.2020 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia) a kontrola vykonaná dňa 10.02.2021 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa

č. P-714/2020 (spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 10.02.2021 doručeného prostredníctvom portálu www.slovensko.sk právnomu zástupcovi účastníka konania dňa 31.03.2021 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia),

**1. pre porušenie povinnosti predávajúceho, (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“)**

• **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**, v nadväznosti na § 8a ods. 2 prvá veta (znenie účinné od 01.02.2020), § 8b ods. 2 písm. l) a § 8b ods. 3 druhá veta (znenie účinné od 01.07.2016 do 31.08.2018, ako aj znenie účinné od 01.09.2018 do 31.10.2018) 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“), v zmysle ktorých je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, ďalej je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a zároveň je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď bolo kontrolami, zameranými na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanými dňa 01.07.2020, dňa 13.10.2020 a dňa 10.02.2021 s predávajúcim, (resp. poskytovateľom služieb) - účastníkom konania (v jeho administratívnom priestore (kancelárii) a na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina): BSS, s.r.o., sídlo: Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín, správcom, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 10838/L „správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.01.2011 (v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.12.2011), uzavretej s vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. ..., zapísanom na parcelnom čísle ... v katastrálnom území ..., pri prešetrení spotrebiteľského podnetu:

**a) č. P-714/2020** zistené, že správca najneskôr do 31. mája 2020 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019, týkajúcej sa domu (s výnimkou jedného vlastníka daného bytového domu p. J. Š., ktorému bola daná správa odoslaná doporučeným listom dňa 28.05.2020, keď daná správa bola vlastníkom bytov predložená na schôdzi dňa 28.07.2020, teda po zákonom stanovenom termíne), čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

**b) č. P-258/2020** zistené, že:

- správca nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle, postup pri obstaraní tovaru a služieb: oprava bytového jadra v byte č. ... bytového domu ..., v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď v apríli 2018 bola podnikateľským subjektom p. ... realizovaná oprava bytového jadra na vnútornej stúpačke v byte č. ... bytového domu ...(s vystavením týchto dokladov: účtovný doklad č. 18160358 zo dňa 30.04.2018 na sumu 35,- € zo strany správcu, ďalej faktúra č. 22/2018 zo dňa 02.05.2018 na sumu 35,- € medzi dodávateľom: ... a odberateľom: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín a pracovný list číslo:

neuveďené/2018 na sumu 35,- € s definovaním žiadateľa: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín), pričom predmetné nebolo riešené ani na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 23.01.2018 a dňa 20.11.2018, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa;

- správca nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle, postup pri obstaraní tovaru a služieb: oprava strešnej konštrukcie bytového domu ..., v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď v septembri 2018 bola podnikateľským subjektom p. ... realizovaná oprava strešnej konštrukcie vlastníkov bytového domu ... (s vystavením týchto dokladov: účtovný doklad č. 18160735 zo dňa 30.09.2018 na sumu 230,- € zo strany správcu, ďalej faktúra č. 18000006 zo dňa 19.09.2018 na sumu 230,- € medzi dodávateľom: ... a odberateľom: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín a pracovný list číslo: 9/2018 na sumu 230,- € s definovaním žiadateľa: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín), pričom predmetné nebolo riešené ani na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 23.01.2018 a dňa 20.11.2018, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa;

## **2. pre porušenie povinnosti predávajúceho, (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa**

- **po určení spôsobu vybavenia reklamáciu túto vybaviť ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, keď bolo vyššie uvedenými kontrolami, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. P-504/2020 zistené, že správca nevybavil reklamáciu, uplatnenú dňa 03.06.2020, prostredníctvom e-mailu (s predmetom: „REKLAMÁCIA Správy o činnosti správcu za predchádzajúci rok 2019 týkajúcej sa domu s č. 504 v Nižnej“) v znení: „... s názorom správcu BSS, s.r.o., že správa o činnosti za predchádzajúce obdobie uvádza stav spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, logicky očakávať, že všetky tieto skutočnosti budú v správe o činnosti správu BSS, s.r.o., aj obsiahnuté. Ale nie sú!!! ... takže sme sa dozvedeli (v správe), čo nesprávca BSS, s.r.o. plánuje v období približne 5-tich rokov (nezmysly), ale nič sme sa nezozvedeli o tom, čo (ne)správca BSS, s.r.o. vykonal, opakujem vykonal v roku 2019. ... Samozrejme, že (ne)správca BSS, s.r.o. v správe o svojej činnosti nehovorí ale vôbec nič o vykonaných činnostiach, ktorými pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečoval prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu. ... Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o ... iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak tejto časti správy je určite vhodné povedať: Čo sú to vlastne významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu? Napr. Výkon správy správcem v súlade s podmienkami zákona č. 182/1993 Z. z. o Zmluvy o výkone správy. (Ne)správca BSS, s.r.o. uviedol vo svojej správe, že dňa 28.11.2019 bola u neho vykonaná kontrola zo strany Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj. To je určite dobrý informácia. (Ne)správca BSS, s.r.o., však už zabudol ??? uviesť, aké zistenia - výsledky predmetná kontrola priniesla. ...“, do 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď na danú reklamáciu reagoval až dňa 06.07.2020, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť vybaviť reklamáciu v lehote 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie;**

## u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu vo výške **700,- EUR, slovom: sedemsto eur**. Uloženú pokutu je účastník konania 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: 01050520.

## 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 – BSS, s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 800,- €, pre porušenie povinností vyplývajúcich z § 4 ods. 1 písm. h) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 01.07.2020 v administratívnom priestore (kancelárii) účastníka konania na adrese: Vojtaššákova 613, Tvrdošín a dňa 13.10.2020 na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. P-258/2020; pri kontrole vykonanej dňa 13.10.2020 na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. P-504/2020 a pri kontrole vykonanej dňa 10.02.2021 na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. P-714/2020 zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; porušil povinnosť vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní od uplatnenia reklamácie.

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

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Podľa ods. 2 ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie č. P/0105/05/2020 zo dňa 04.10.2021, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací správny orgán má za to, že napadnuté rozhodnutie nie je dostatočne presné a určité. Odvolací orgán v napadnutom rozhodnutí, v súvislosti s kontrolami vykonanými dňa 01.07.2020 a dňa 13.10.2020, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa č. P-258/2020, upravil miesto ich vykonania, nakoľko kontrola zo dňa 01.07.2020 bola vykonaná v administratívnom priestore (kancelárii) účastníka konania na adrese: Vojtaššákova 613, Tvrdošín a kontrola zo dňa 13.10.2020 bola vykonaná na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina. Odvolací orgán taktiež pri jednotlivých kontrolách uviedol podnety spotrebiteľa, ktoré boli týmito kontrolami prešetrované. Z uvedeného dôvodu odvolací správny orgán odstránil vyššie uvedené nepresnosti a neurčitosti napadnutého rozhodnutia. Odvolací orgán zároveň z vyššie uvedeného napadnutého rozhodnutia vypustil nedostatok týkajúci sa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. g) (znenie účinné od 01.02.2020) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – porušenie povinnosti účastníka konania ako správcu vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok (v danom prípade na rok 2021), ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. Odvolací orgán tak rozhodol s prihliadnutím na „Doplnenie k odvolaniu zo dňa 04.11.2021 v konaní č. P/0105/05/2020, ...“ zo dňa 30.12.2021. Predmetné doplnenie k odvolaniu bolo na odvolací orgán doručené právnym zástupcom účastníka konania dňa 02.01.2022

prostredníctvom elektronickej schránky. Účastník konania v doplnení odvolania poukazuje na skutočnosť, že plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021 bol v lehote do 30.11.2020 riadne vypracovaný a vlastníkom bytov riadne a včas predložený, pričom zo strany účastníka konania bol odvolaciemu správnomu orgánu zaslaný predmetný plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021, (ktorý obsahuje aj návrh výšky tvorby fondu, prevádzky, údržby a opráv na rok 2021), poštový podací hárok, vyhlásenie p. D. K. ako zástupcu vlastníkov bytov, v ktorom tento uviedol, že prevzal od účastníka konania vypracovaný plán údržby a opráv na rok 2021 v stanovenej lehote do 30. novembra, pričom následne oboznámil vlastníkov bytov bytového domu na ul. Nová Doba 504 v Nižnej obvyklým spôsobom na nástenke. V doplnení k odvolaniu účastník konania zároveň uviedol, že riadne a včasné predloženie plánu údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021 potvrdzuje aj sám sťažovateľ p. Ing. Š. vo svojom e-maile zo dňa 01.12.2020, pričom účastník konania zaslal aj kópiu predmetného e-mailu. Po preskúmaní predmetného e-mailu spotrebiteľa (podávateľa podnetu) odvolací orgán zistil, že sa v ňom uvádza nasledovné: „... *Správca BSS, s.r.o. vždy jeden alebo najviac dva dni pred samotným dátumom 30.11. prebiehajúceho kalendárneho roka zašle niekomu z bytového domu popísaný papier, ktorý nazýva „Plán údržby a opráv v bytovom dome na rok ...“*“ Z predmetného e-mailu vyplýva, že spotrebiteľ nenamieta neskoré predloženie plánu údržby a opráv v bytovom dome, no namieta obsah predloženého plánu, čo nie je predmetom tohto správneho konania. Z vyššie uvedených predložených dôkazov je zrejmé, že účastník konania jednoznačne preukázal, že vypracoval a vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložil do 30. novembra 2020 plán opráv na rok 2021 a navrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok 2021. Nakoľko uvedenou zmenou rozhodnutia došlo k zúženiu rozsahu protiprávneho konania, ktorým bol porušený § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, odvolací orgán pristúpil aj k primeranej zmene výšky postihu, a to tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v lehote do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie; čo účastník konania porušil.

V súvislosti s prešetrovaním podnetu spotrebiteľa č. P-258/2020, vykonali inšpektori SOI dňa 01.07.2020 kontrolu v administratívnom priestore (kancelárii) účastníka konania na adrese: Vojtaššákova 613, Tvrdošín a dňa 13.10.2020 vykonali kontrolu na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, (z dôvodu vyhlásenej mimoriadnej situácie v súvislosti s ohrozením verejného zdravia II. stupňa ochorením COVID-19, spôsobeným korona vírusom SARS-CoV-2 na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 111 zo dňa 11.3.2020), a to na základe Výzvy na podanie písomného vysvetlenia zo dňa 10.09.2020 (s doručením dňa 21.09.2020 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) na základe elektronickej doručky) a na základe dokladov, doručených spoločnosťou BSS, s.r.o. a jej splnomocneného právneho zástupcu (na základe Plnomocenstva zo dňa 01.10.2020) správnomu orgánu dňa 10.07.2020, dňa 13.07.2020, dňa 01.10.2020 a dňa 08.10.2020. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 01.07.2020 a zo dňa 13.10.2020 (s doručením splnomocnenému právnomu zástupcovi dňa 02.12.2020 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia).

V súvislosti s prešetrovaním podnetu spotrebiteľa č. P-504/2020, vykonali inšpektori SOI dňa 13.10.2020 kontrolu na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, (z dôvodu vyhlásenej mimoriadnej situácie v súvislosti s ohrozením verejného zdravia II. stupňa ochorením COVID-19, spôsobeným korona vírusom SARS-CoV-2 na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 111 zo dňa 11.3.2020), a to na základe Oznámenia o začatí kontroly a výzvy na doručenie dokladov zo dňa 20.08.2020 (s doručením dňa 31.8.2020 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) na základe elektronickej

doručenky), ďalej Výzvy na doručenie písomného vysvetlenia zo dňa 10.9.2020 (s doručením dňa 21.09.2020 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) na základe elektronickej doručky) a na základe dokladov, doručených spoločnosťou BSS, s.r.o. a jej splnomocneného právneho zástupcu (na základe Plnomocenstva zo dňa 01.10.2020) správneho orgánu dňa 08.09.2020 a 01.10.2020. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 13.10.2020 (s doručením splnomocnenému právnenému zástupcovi dňa 02.12.2020 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia).

V súvislosti s prešetrením podnetu spotrebiteľa č. P-714/2020, vykonali inšpektori SOI dňa 10.02.2021 kontrolu na Inšpektoráte SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina (z dôvodu vyhlásenej mimoriadnej situácie v súvislosti s ohrozením verejného zdravia II. stupňa ochorením COVID-19, spôsobeným korónovým vírusom SARS-CoV-2 na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 111 zo dňa 11.3.2020), a to na základe Oznámenia o začatí kontroly, výzvy na doručenie dokladov a podanie vysvetlenia zo dňa 27.10.2020 (s doručením dňa 02.11.2020 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) na základe elektronickej doručky), ďalej Opätovnej výzvy na doručenie dokladov a podanie ďalšieho vysvetlenia zo dňa 23.11.2020 (s doručením dňa 10.12.2020 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia), Opätovnej výzvy na doručenie dokladov a podanie vysvetlenia zo dňa 21.12.2020 (s doručením dňa 28.12.2020 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) na základe elektronickej doručky), ako aj ďalšej Opätovnej výzvy na doručenie dokladov a podanie vysvetlenia zo dňa 13.01.2021 (s doručením dňa 19.01.2021 prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) na základe elektronickej doručky), a na základe dokladov, vysvetlení, doručených spoločnosťou BSS, s.r.o. a jej splnomocneného právneho zástupcu (na základe Plnomocenstva zo dňa 12.11.2020) správneho orgánu dňa 12.11.2020, dňa 29.11.2020, dňa 25.01.2021, dňa 29.01.2021 a dňa 02.02.2021. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 10.02.2021 (s doručením splnomocnenému právnenému zástupcovi dňa 31.03.2021 uplynutím úložnej lehoty s fikciou doručenia).

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania - poskytovateľ služieb vykonáva správu v bytovom dome na ul. ..., zapísanom na parcelnom čísle 640 v katastrálnom území ..., a to na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.01.2011 (v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.12.2011) (ďalej len „Zmluva o výkone správy“).

Pri výkone kontroly bolo tiež zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie:

- v nadväznosti na § 8a ods. 2 prvá veta (znenie účinné od 01.02.2020) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, keď pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. P-714/2020 bolo zistené, že správca najneskôr do 31. mája 2020 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019, týkajúcej sa domu (s výnimkou jedného vlastníka daného bytového domu p. J. Š., ktorému bola daná správa odoslaná doporučeným listom dňa 28.05.2020, keď daná správa bola vlastníkom bytov predložená na schôdzi dňa 28.07.2020, teda po zákonom stanovenom termíne);
- v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. l) a § 8b ods. 3 druhá veta (znenie účinné od 01.07.2016 do 31.08.2018, ako aj znenie účinné od 01.09.2018 do 31.10.2018) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorých je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo

na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a zároveň je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. P-258/2020 bolo zistené, že:

- správca nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle, postup pri obstaraní tovaru a služieb: oprava bytového jadra v byte č. ... bytového domu ..., v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď v apríli 2018 bola podnikateľským subjektom p. ... realizovaná oprava bytového jadra na vnútornej stúpačke v byte č. 26 bytového domu ... (s vystavením týchto dokladov: účtovný doklad č. 18160358 zo dňa 30.04.2018 na sumu 35,- € zo strany správcu, ďalej faktúra č. 22/2018 zo dňa 02.05.2018 na sumu 35,- € medzi dodávateľom...a odberateľom: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín a pracovný list číslo: neuvedené/2018 na sumu 35,- € s definovaním žiadateľa: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín), pričom predmetné nebolo riešené ani na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 23.01.2018 a dňa 20.11.2018;
- správca nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle, postup pri obstaraní tovaru a služieb: oprava strešnej konštrukcie bytového domu ..., v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď v septembri 2018 bola podnikateľským subjektom p. ... realizovaná oprava strešnej konštrukcie vlastníkov bytového domu ... (s vystavením týchto dokladov: účtovný doklad č. 18160735 zo dňa 30.09.2018 na sumu 230,- € zo strany správcu, ďalej faktúra č. 18000006 zo dňa 19.09.2018 na sumu 230,- € medzi dodávateľom: ... a odberateľom: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín a pracovný list číslo: 9/2018 na sumu 230,- € s definovaním žiadateľa: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín), pričom predmetné nebolo riešené ani na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 23.01.2018 a dňa 20.11.2018.

Vyššie opísanými konaniami účastník konania neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Kontrolou bolo zároveň zistené, že účastník konania porušil § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je predávajúci povinný po určení spôsobu vybavenia reklamácie túto vybaviť ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie, keď bolo vyššie uvedenými kontrolami, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. P-504/2020 zistené, že správca nevybavil reklamáciu, uplatnenú dňa 03.06.2020, prostredníctvom e-mailu (s predmetom: „REKLAMÁCIA Správy o činnosti správcu za predchádzajúci rok 2019 týkajúcej sa domu s č. ...“) v znení: „... s názorom správcu BSS, s.r.o., že správa o činnosti za predchádzajúce obdobie uvádza stav spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, logicky očakávať, že všetky tieto skutočnosti budú v správe o činnosti správu BSS, s.r.o., aj obsiahnuté. Ale nie sú!!! ... takže sme sa dozvedeli (v správe), čo nesprávca BSS, s.r.o. plánuje v období približne 5-tich rokov (nezmysly), ale nič sme sa nezdozvedeli o tom, čo (ne)správca BSS, s.r.o. vykonal, opakujem vykonal v roku 2019. ... Samozrejme, že (ne)správca BSS, s.r.o. v správe o svojej činnosti

*nehovori ale vôbec nič o vykonaných činnostiach, ktorými pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečoval prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu. ... Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o ... iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak tejto časti správy je určite vhodné povedať: Čo sú to vlastne významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu? Napr. Výkon správy správcom v súlade s podmienkami zákona č. 182/1993 Z. z. o Zmluvy o výkone správy. (Ne)správca BSS, s.r.o. uviedol vo svojej správe, že dňa 28.11.2019 bola u neho vykonaná kontrola zo strany Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj. To je určite dobrý informácia. (Ne)správca BSS, s.r.o., však už zabudol ??? uviesť, aké zistenia - výsledky predmetná kontrola priniesla. ...“, do 30 dní odo dňa jej uplatnenia, keď na danú reklamáciu reagoval až dňa 06.07.2020, čím účastník konania porušil povinnosť vybaviť reklamáciu v lehote 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.*

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

V odvolaní účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky.

Účastník konania v odvolaní zo dňa 04.11.2021 poukazuje na skutočnosť, že správny orgán neúplne zistil skutkový stav veci. Účastník konania uviedol, že zástupca vlastníkov bytov bytového domu s .. p. D. K. odovzdal správu o činnosti správcu – spoločnosti BSS, s.r.o. za rok 2019, týkajúcu sa bytového domu súpisné číslo ..., vlastníkom bytov osobne dňa 20.05.2020 oproti podpisu jednotlivým vlastníkom. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastník – p. J. Š. odmietol správu o činnosti správcu – spoločnosti BSS, s.r.o. za rok 2019 prevziať, opakovane sa zástupca vlastníkov bytov p. D. K. pokúšal odovzdať túto správu p. Ing. J. Š., ale on odmietol túto správu prevziať. Následne dňa 28.05.2020 účastník konania odoslal p. Ing. J. Š. správu o činnosti správcu za rok 2019 poštou. K uvedenému účastník konania okrem iného navrhol, aby v konaní správny orgán vypočul svedka – p. D. K. Účastník konania má za to, že výsluch svedka bol nevyhnutný pre riadne zistenie skutkového stavu veci, no správny orgán výsluch svedka vôbec nevykonal. Účastník konania ďalej uvádza, že plán údržby a opráv na rok 2020 bol do 30.11.2019 riadne vypracovaný a zástupca vlastníkov bytov p. D. K. s ním oboznámil vlastníkov bytov bytového domu s č. ..., pričom uvedené čestne prehlásil vo vyhlásení zo dňa 27.03.2020, ktoré bolo správnemu orgánu predložené zo strany účastníka konania a v danej veci opätovne žiadal účastník konania správny orgán o vypočutie svedka p. D. K., čo správny orgán, podľa vyjadrenia účastníka konania, vôbec nevykonal. Účastník konania konštatoval, že plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021 bol v lehote riadne vypracovaný a vlastníkom bytov riadne a včas predložený, pričom je súčasťou spisu. Účastník konania podotýka, že výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na rok 2021 bola predmetom schôdze konanej dňa 28.07.2020, ale vzhľadom na neuznášanosť schopnosť schôdze, nebolo prijaté žiadne rozhodnutie, zápisnicu z danej schôdze účastník konania nepodpísal, lebo s jej obsahom z dôvodu nepravdivosti, podobne ako aj overovatelia zápisnice, nesúhlasil. K podnetu č. P-258/2020 účastník konania uviedol, že na výkon opravy bytového jadra v byte č. ..., ... a strešnej konštrukcie daného bytového domu sa nevyžadoval súhlas vlastníkov bytov s poukazom na čl. VII. bod 3. Zmluvy o výkone správy, ktorý znie: „... *Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie odstraňovania nedostatkov zistených podľa revízných správ, ak nepresahujú v jednotlivom prípade čiastku 200,00 EUR.*“ s tým, že sa jednalo o bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku. Účastník konania poznamenáva, že išlo o havarijnú situáciu, keď došlo k poruche vnútorného stúpacieho vedenia. Túto poruchu bolo potrebné bez zbytočného



odkladu odstrániť. Uviedol, že v zmysle legislatívy je správca povinný aj bez súhlasu vlastníkov bytov v dome odstrániť chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Účastník konania uviedol, že v byte č. 23 došlo tiež k havarijnej situácii, keď došlo k zatečeniu dažďovej vody do podkrovného bytu. Aj v tomto prípade účastník konania poukázal na legislatívu, v zmysle ktorej je správca povinný aj bez súhlasu vlastníkov bytov v dome odstrániť chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. K podnetu č. P-504/2020 účastník konania konštatoval, že správny orgán nesprávne posúdil e-mail spotrebiteľa – vlastníka bytu zo dňa 03.06.2020 ako reklamáciu, nakoľko správu o činnosti správcu nemožno považovať za službu, (ktorú by bolo možné reklamovať), pričom obsah daného e-mailu bol nejasný, neurčitý, nebolo z neho zrejmé, aké konkrétne nedostatky sa vytykajú, a k akému konkrétnemu plneniu alebo službe sa prezentujú výhrady. Účastník konania v odvolaní zároveň uviedol, že konanie o uložení pokuty bolo začaté oneskorene, nakoľko toto možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinnosti podľa zákona o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania taktiež namieta, že uložená sankcia vo výške 800,- € je v značnom nepomere k závažnosti porušených povinností, spôsobu a následkov porušenia daných povinností berúc do úvahy pandemickú situáciu v Slovenskej republike a následné ekonomické dopady na podnikateľské subjekty. V zmysle vyššie uvedeného má účastník konania za to, že neporušil povinnosti vytykané správnym orgánom, že správny orgán nedostatočne zistil skutkový stav veci, nevykonal navrhnuté dôkazy a na takto nedostatočne zistený skutkový stav veci aplikoval nesprávne ustanovenia právnych predpisov, čím vec nesprávne právne posúdil. Záverom účastník konania žiada, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zrušil.

Dňa 02.01.2022 účastník konania doručil odvolaciemu správne orgánu doplnenie k odvolaniu zo dňa 30.12.2021. V doplnení odvolania účastník konania uvádza, že plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021 bol v lehote do 30.11.2020 riadne vypracovaný a vlastníkom bytov riadne a včas predložený, pričom zo strany účastníka konania bol odvolaciemu správne orgánu zaslaný predmetný plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021. Tento plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021 bol vlastníkom bytov taktiež riadne a včas predložený, čo vyplýva aj z dokladu - poštový podací hárok. K uvedenému účastník konania tiež podotýka, že navrhol, aby v konaní správny orgán vypočul svedka – p. D. K., avšak správny orgán výsluch svedka vôbec nevykonal. V doplnení k odvolaniu účastník konania priložil aj vyhlásenie p. D. K. ako zástupcu vlastníkov bytov, v ktorom tento uviedol, že prevzal od účastníka konania vypracovaný plán údržby a opráv na rok 2021 v stanovenej lehote do 30. novembra, pričom následne oboznámil vlastníkov bytov bytového domu na ul. ... obvyklým spôsobom na nástenke. V doplnení k odvolaniu účastník konania zároveň uviedol, že riadne a včasné predloženie plánu údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021 potvrdzuje aj sám sťažovateľ p. Ing. Š. vo svojom e-maile zo dňa 01.12.2020, pričom účastník konania zaslal aj kópiu predmetného e-mailu. Účastník konania v doplnení odvolania opätovne uvádza, že neporušil povinnosti vytykané správnym orgánom, že správny orgán nedostatočne zistil skutkový stav veci, nevykonal navrhnuté dôkazy a na takto nedostatočne zistený skutkový stav veci aplikoval nesprávne ustanovenia právnych predpisov, čím vec nesprávne právne posúdil. Z uvedeného dôvodu účastník konania opakovane žiada, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zrušil.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie rozhodnutia. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za nesplnenie povinností vyplývajúcich z § 4 ods. 1 písm. h) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací

orgán zistil, že správny orgán prvého stupňa sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa: „Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“

Podľa § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa: „Ak spotrebiteľ uplatní reklamáciu, predávajúci alebo ním poverený zamestnanec alebo určená osoba je povinný poučiť spotrebiteľa o jeho právach podľa všeobecného predpisu; na základe rozhodnutia spotrebiteľa, ktoré z týchto práv spotrebiteľ uplatňuje, je povinný určiť spôsob vybavenia reklamácie podľa § 2 písm. m) ihneď, v zložitých prípadoch najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uplatnenia reklamácie, v odôvodnených prípadoch, najmä ak sa vyžaduje zložité technické zhodnotenie stavu výrobku alebo služby, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklamácia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; **vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.** Po uplynutí lehoty na vybavenie reklamácie má spotrebiteľ právo od zmluvy odstúpiť alebo má právo na výmenu výrobku za nový výrobok.“

Podľa § 8a ods. 2 prvá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020: „Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.“

Podľa § 8b ods. 2 písm. l) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2016 do 31.10.2018: „Pri správe domu je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.“

Podľa § 8b ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2016 do 31.10.2018: „Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.“

Predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného stavu so stavom požadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Postup inšpektorov SOI pri výkone kontrolnej činnosti vrátane pôsobnosti SOI a oprávnení inšpektorov SOI, upravuje zákon 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“), ktorý bol podľa názoru odvolacieho orgánu pri výkone kontroly dodržaný. Ako už bolo uvedené vyššie, kontrola inšpektorov SOI spočívala v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, t. j. ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a osobitnými predpismi v oblasti ochrany spotrebiteľa. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, teda inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z inšpekčného záznamu bolo zrejmé zameranie kontroly, ako aj zistený skutkový stav. Inšpektori spísali inšpekčný záznam z vykonanej kontroly, postupovali pri kontrole v súlade s platnými právnymi predpismi, vychádzali len z vlastných zistení, objektívne zistili a posúdili skutkový stav, k osobe prítomnej pri kontrole sa správali nepredpojatá a korektne. Odvolací orgán má za to, že v predmetnej právnej veci bol presne a úplne zistený skutočný stav veci a boli zistené všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Z vykonaných kontrol jednoznačne vyplýva porušenie povinností v zmysle vyššie uvedených ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom za porušenie

týchto povinností v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa zodpovedá účastník konania na základe objektívnej zodpovednosti.

K tvrdeniam účastníka konania, že neporušil povinnosti vytýkané správnym orgánom, že správny orgán nedostatočne zistil skutkový stav veci, nevykonával navrhnuté dôkazy a na takto nedostatočne zistený skutkový stav veci aplikoval nesprávne ustanovenia právnych predpisov, čím vec nesprávne právne posúdil, odvolací orgán uvádza, že sa s nimi absolútne nestotožňuje, pričom ich považuje za subjektívne, právne bezpredmetné a tendenčné s cieľom vyhnúť sa splneniu povinnosti uloženej účastníkovi konania rozhodnutím č. P/0105/05/2020 zo dňa 04.10.2021. Odvolací správny orgán poznamenáva, že v danom konaní správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správne orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil § 4 ods. 1 písm. h) a § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. A teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenia zákona. V postupe správneho orgánu nevzhladol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. K uvedenému ešte odvolací správny orgán poznamenáva, že Správny poriadok zakotvuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V prejednávanej veci je podľa odvolacieho správneho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc (discretionary power), na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného zmocnenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Dokazovanie podľa odvolacieho orgánu prebehlo v súlade s ustanovením § 34 Správneho poriadku. Z dikcie ustanovenia § 34 ods. 4 Správneho poriadku jednoznačne vyplýva, že „vykonanie dôkazov patrí správne orgánu“. Správny orgán je však povinný vykonať dôkazy v súlade so zákonom, nakoľko riadnym nevykonaním dôkazov by bolo rozhodnutie vydané nezákonne a súd by musel takéto rozhodnutie zrušiť. Odvolací orgán má za to, že v prejednávanom prípade prvostupňový správny orgán rozhodol riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi. Zároveň je potrebné uviesť, že dôkazné prostriedky – inšpekčné záznamy boli získané v súlade so zákonom

a v štádiu ich získania nedošlo k žiadnym procesnoprávnym vadám, keď inšpektori SOI postupovali štandardným a zaužívaným spôsobom vhodným pre daný typ kontroly. Odvolací orgán vyhodnotil dôkazy vyplývajúce z uvedených dôkazných prostriedkov, teda obsah inšpekčných záznamov ako relevantné, významné a dostačujúce pre konštatovanie o porušení povinností, za nedodržanie ktorých zodpovedá účastník konania. 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. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací orgán úvahy účastníka konania prezentované v tejto časti odvolania za bezpredmetné.

Liberačným dôvodom zo zisteného porušenia zákona, v prípade nepredloženia správy o činnosti správcu za rok 2019 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v termíne do 31.05.2020, nie je poskytnutie vyhlásenia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. D. K. zo dňa 30.09.2020, nakoľko toto vyhlásenie nepreukazuje predloženie správy o činnosti správcu za rok 2019 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zákonnej lehote do 31.05.2020. Odvolací orgán uvádza, že čestné vyhlásenie je právny inštitút, ktorý nie je dôkazom, ale nahradzuje dôkaz. Nejde o priame nahradenie dôkazu s účinkami ex lege, ale až na základe správnej úvahy správneho orgánu, ktorý môže čestné vyhlásenie pripustiť. Správny orgán rozhodol o nepripustení čestného vyhlásenia ako dôkazu. Účastník konania v písomnom vyjadrení zo dňa 12.11.2020 uviedol, že zástupca vlastníkov bytov bytového domu č. ... p. D. K. odovzdal správu o činnosti správcu – spoločnosti BSS, s.r.o. za rok 2019, týkajúcu sa bytového domu súpisné číslo ..., vlastníkom bytov osobne dňa 20.05.2020 oproti podpisu jednotlivým vlastníkom. Uvedené vyplýva aj z vyhlásenia zástupcu vlastníkov bytov bytového domu súpisné číslo ... p. D. K., ktorý vo svojom vyhlásení zo dňa 30.09.2020 uviedol, že správu o činnosti správcu BSS, s.r.o. za rok 2019, týkajúcu sa bytového domu súpisné číslo ... vlastníkom bytov odovzdával osobne dňa 20.05.2020 oproti podpisu jednotlivým vlastníkom. Avšak účastník konania takýto dôkaz (listinu s podpismi jednotlivých vlastníkov), ktorý by jednoznačne preukázal predloženie správy o činnosti správcu za rok 2019 vlastníkom, nepredložil. Účastník konania nepredložil ani žiadnu inú formu sprístupnenia tejto správy, pričom jej sprístupnenie musí byť preukázané. Dôkazné bremeno preukázania splnenia si danej povinnosti nesie správca ako poskytovateľ služieb, ktorý však dôkazné bremeno o preukázateľnom predložení správy o činnosti správcu za rok 2019 vlastníkom bytov neunesol.

Čo sa týka povinnosti správcu vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, odvolací správny orgán podotýka, že ako je už vyššie uvedené, prihliadnuc na doplnenie odvolania účastníka konania zo dňa 30.12.2021 a na v ňom zaslaný plán údržby a opráv v bytovom dome na rok 2021, (ktorý obsahuje aj návrh výšky tvorby fondu, prevádzky, údržby a opráv na kalendárny rok 2021), pričom tento bol v lehote do 30.11.2020 riadne vypracovaný a vlastníkom bytov riadne a včas predložený, čo vyplýva aj z dokladu - poštový podací hárok (č. l. 655 spisu), pokuta za nepredloženie plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok 2021 a za nenavrnutie výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok 2021 nie

je uložená, pričom pokuta uložená prvostupňovým správny orgánom bola odvolacím orgánom z vyššie uvedeného dôvodu primerane znížená.

V súvislosti s nezverejnením postupu pri obstarávaní tovarov a služieb na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk a v súvislosti s tým, že sa správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa v dvoch prípadoch, t. j. pri oprave bytového jadra v byte č. ..., ... a pri oprave strešnej konštrukcie daného bytového domu, odvolací orgán uvádza, že predmetné prípady nespádajú pod výnimku, zakotvenú v Zmluve o výkone správy zo dňa 01.01.2011 (a jej dodatku) a neexistovali žiadne revízne správy preukazujúce zistenie nedostatkov, ktorých odstránenie by bolo potrebné financovať. Podľa čl. VII. bod 3. Zmluvy o výkone správy „... *Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie odstraňovania nedostatkov zistených podľa revízných správ, ak nepresahujú v jednotlivom prípade čiastku 200,00 EUR.*“ V zmysle ustanovenia § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2016 do 31.08.2018 a v znení účinnom od 01.09.2018 do 31.10.2018, (v čase keď k porušeniu povinnosti došlo), „*správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*“ V daných prípadoch nebolo preukázané, že išlo o chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia v zmysle citovaného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania v odvolaní, ako aj v doplnení odvolania uviedol, že navrhol, aby v konaní správny orgán vypočul svedka – p. D. K., avšak správny orgán výsluch svedka vôbec nevykonal. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na ustanovenie § 21 ods. 1 Správneho poriadku, podľa ktorého „*správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha veci, najmä ak sa tým prispeje k jej objasneniu, alebo ak to ustanovuje osobitný zákon.*“ Správny poriadok teda predpokladá dve formy konania pred správnym orgánom, administratívnu (písomnú) a ústnu. Z dikcie zákona vyplýva, že ústne pojednávanie sa musí uskutočniť len vtedy, ak to ustanovuje osobitný zákon alebo správny orgán ústne pojednávanie nariadi. Na konanie o správnom delikte účastníka konania sa vzťahuje osobitný zákon, ktorým je zákon o ochrane spotrebiteľa, ktorý povinnosť nariadiť ústne pojednávanie správne orgánu neukladá a subsidiárne Správny poriadok, ktorý vyžaduje pojednávanie nariadiť len ak to vyžaduje povaha veci. Posúdenie vhodnosti, resp. potreby nariadenia ústneho pojednávania neprislúcha účastníkovi konania, ale správne orgánu, a to len vtedy, pokiaľ bude mať ústne pojednávanie svoje opodstatnenie. Odvolací orgán má za to, že postup ako aj rozhodnutie správneho orgánu je zákonné, nakoľko zvolením administratívnej formy konania správny orgán postupoval v súlade so Správnym poriadkom. Odvolací orgán zároveň dodáva, že vykonanie pojednávania pred správnym orgánom predstavuje ďalšie dodatočné náklady a správny orgán finančne zaťažuje, pričom jeho nariadenie v prípadoch, kedy vzhľadom na dostatočne zistený skutkový stav veci nie je nevyhnutné, by bolo v rozpore so zásadami rýchlosti, hospodárnosti a efektívnosti správneho konania. Podľa § 3 ods. 4 Správneho poriadku „*správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci.*“ Konanie je uskutočnené hospodárne, ak prebieha čo najrýchlejšie a s čo najmenšími nákladmi, aby nedochádzalo k zbytočnému zaťažovaniu

subjektov správneho konania. Hospodárnosť sa posudzuje nielen z finančného, ale aj z časového hľadiska a odvolací orgán považuje za neefektívne nariadovať ústne pojednávanie vtedy, keď ústne pojednávanie už nemôže prispieť k ďalšiemu objasneniu veci. V určitých záležitostiach je preto legitímne, keď vnútroštátne orgány berú do úvahy požiadavku efektivity a hospodárnosti konania. Odvolací orgán na druhej strane zvažil, či by nariadenie ústneho pojednávania bolo bývalo prispelo k objasneniu veci. Podľa názoru odvolacieho orgánu by však ani nariadenie ústneho pojednávania nezmenilo skutkový stav zistený v čase kontroly vykonanej inšpektormi SOI. Odvolací orgán len exemplifikatívne vymenúva niekoľko rozsudkov, ktoré dosvedčujú jeho argumentácii (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6Sžo/33/2014, sp. zn. 2Sžo/53/2013, sp. zn. 3Sžo/102/2015, sp. zn. 6SŽ/19/2011, sp. zn. 6SŽ/23/2011, sp. zn. 6SŽ/27/2011, sp. zn. 8 Sžo/52/2014, sp. zn. 2 SŽp/10/2011, rozsudok Najvyššieho správneho súdu ČR, sp. zn. 1 As 27/2008-67, a pod.). Napokon odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že ustálená rozhodovacia prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je v súlade s novším rozhodnutím Ústavného súdu Slovenskej republiky (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky II. ÚS 134/2014-19), v zmysle ktorého „*podľa názoru ústavného súdu v danom prípade neuskutočnenie ústneho pojednávania v konaní pred radou (správnym orgánom) nespôsobuje ujmu požiadavkám podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru spočívajúcim v zachovaní princípu ústnosti, verejnosti a prítomnosti na prerokovaní veci. Správny orgán, akým bola v tomto konkrétnom prípade rada ako orgán výkonnej moci štátu, totiž nespĺňa a nespĺňa atribúty nestranného a nezávislého súdu podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru. Verejné prerokovanie trestného obvinenia, resp. uskutočnenie ústneho pojednávania pred takýmto orgánom preto nemôže naplniť čl. 6 ods. 1 dohovoru, ktorý zaručuje takéto prerokovanie pred nestranným a nezávislým súdom (argumetum a simili PL. ÚS 12/97).*“ V nadväznosti na priloženú najnovšiu a v zásade už ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a Ústavného súdu Slovenskej republiky je evidentné, že odvolací orgán nemohol námietkam účastníka konania v tejto časti odvolania priznať žiadne právne účinky.

V súvislosti s tvrdením účastníka konania o tom, že správny orgán nesprávne posúdil e-mail spotrebiteľa zo dňa 03.06.2020 ako reklamáciu, nakoľko správu o činnosti správcu nemožno považovať za službu, (ktorú by bolo možné reklamovať), pričom obsah daného e-mailu bol nejasný, neurčitý, nebolo z neho zrejmé, aké konkrétne nedostatky sa vytykajú, a k akému konkrétnemu plneniu alebo službe sa prezentujú výhrady, odvolací orgán uvádza, že nedostatky boli spotrebiteľom vytknuté jasne, boli adresované účastníkovi konania, a je zrejmé, k akému konkrétnemu plneniu a službe prezentuje spotrebiteľ svoje výhrady, a preto daný e-mail spotrebiteľa možno nepochybne považovať za uplatnenie reklamácie. Pokiaľ ide o argument účastníka konania, že vyššie uvedený e-mail spotrebiteľa zo dňa 03.06.2020 nie je dôvodné považovať za reklamáciu a správu o činnosti správcu nemožno považovať za službu, odvolací orgán poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 8S/97/2018 zo dňa 28.03.2019, v ktorom Krajský súd v Košiciach konštatoval nasledovné: „... *Zmluva o výkone správy (§ 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.) je spotrebiteľskou zmluvou v zmysle § 52 OZ. Správca na základe zmluvy o výkone správy poskytuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov služby v rozsahu špecifikovanom v ust. § 6 ods. 2 tohto zákona. Súčasťou jeho povinností v zmysle tohto ustanovenia je zabezpečovať pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 6 ods. 2 písm. e/ tohto zákona. Predloženie správy o činnosti správcu je potrebné považovať za činnosť, ktorá bezprostredne súvisí s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov dome. Preto povinnosť predkladať správu o činnosti je potrebné považovať za poskytovanie služby v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona. ...*“. Predmetný e-mail spotrebiteľa zo dňa 03.06.2020, definujúci vadu - neúplnosť predloženej správy o činnosti správcu za rok 2019, je možné považovať za reklamáciu s poukazom na to, že správa o činnosti správcu je službou. Z predmetného e-mailu

spotrebiteľa jasne vyplývajú konkrétne vytýkané nedostatky, ktoré sú adresované účastníkovi konania. Z vyššie uvedeného teda nepochybne vyplynula povinnosť účastníka konania vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v zákonnej lehote 30 dní, čo tento nesplnil, keď na ňu reagoval až dňa 06.07.2020.

K námietke účastníka konania, že konanie o uložení pokuty bolo začaté oneskorene, nakoľko toto možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinnosti podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, odvolací orgán uvádza, že správny orgán zistil porušenie zákonných povinností dňa 13.10.2020 a dňa 10.02.2021, čo je uvedené v inšpekčných záznamoch zo dňa 13.10.2020 a zo dňa 10.02.2021, pričom konanie o uložení pokuty bolo začaté dňa 03.09.2021 doručením oznámenia o začatí správneho konania účastníkovi konania, a preto správny orgán splnil dikciu zákona o začatí konania o uložení pokuty do 12 mesiacov odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinností v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa.

Odvolací orgán poznamenáva, že účastník konania za zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa nesie objektívnu zodpovednosť, t. j. bez ohľadu na zavinenie alebo iné okolnosti danej veci; zodpovedá za protiprávny výsledok. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Uvedené správne delikty patria medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací správny orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinností nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za tieto porušenia. 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 správneho orgánu zrejmé, že správny orgán 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 v odvolaní namieta, že uložená sankcia vo výške 800,- € je v značnom nepomere k závažnosti porušených povinností, spôsobu a následkov porušenia daných povinností berúc do úvahy pandemickú situáciu v Slovenskej republike a následné ekonomické dopady na podnikateľské subjekty. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán však považuje pokutu po jej znížení za primeranú, uloženú 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 citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citeľná, 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 daný právny predpis, ale aj smerom navonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobných povinností, 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 zmenenej pokuty

za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

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 povinností 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.“*

Odvolací 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 povinností zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov, 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. Odvolací orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb 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. Ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Nesplnením povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo na riadne, úplné a pravdivé informácie o službe poskytovanej spotrebiteľom, ako aj právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa.



Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá správcovi povinnosť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Tým, že účastník konania ako správca najneskôr do 31. mája 2020 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2019, týkajúcej sa domu (s výnimkou jedného vlastníka daného bytového domu p. J. Š., ktorému bola daná správa odoslaná doporučeným listom dňa 28.05.2020, keď daná správa bola vlastníkom bytov predložená na schôdzi dňa 28.07.2020, teda po zákonom stanovenom termíne), nemohli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zákonom termíne disponovať základným dokumentom, umožňujúcim im zhodnotenie úrovne a kvality správcom poskytovaných služieb vo forme správy o činnosti za predchádzajúci rok, ktorá by im poskytla aj údaje nevyhnutné pre rozhodovanie o ďalšom pláne hospodárenia v bytovom dome, či o výške preddavkov do fondu. Nepredložením vyššie uvedených informácií účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľov (vlastníkov bytov) garantovaných zákonom. Zákonodarca považoval nepredloženie správy o činnosti správcu za predchádzajúci rok, týkajúcej sa domu, za natoľko závažné, že správcu sankcionoval tým, že až do predloženia tejto správy vlastníkom bytov a nebytových priestorov nemá správca nárok na platby za správu.

Účastník konania ako správca bytového domu je taktiež povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, a zároveň je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď v dvoch prípadoch, t. j. pri oprave bytového jadra v byte č. ... a pri oprave strešnej konštrukcie bytového domu ... správca nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle, postup pri obstaraní tovaru a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk, a zároveň sa správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Odvolací správny orgán uvádza, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v sebe subsumuje povinnosti dve, a to nielen najvýhodnejšie podmienky, ale aj súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. S poukazom na uvedené bolo potrebné výber dodávateľa odsúhlasiť vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Vzhľadom na skutočnosť, že náklady vyplývajúce z dojednaných zmlúv znášajú v konečnom dôsledku spotrebiteľia – vlastníci, zákonodarca zakotvil okrem povinnosti správcu dojednať čo najvýhodnejšie podmienky aj povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. V prípade, ak správca síce dojedná výhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak nepostupuje podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, dochádza ku svojvôli pri výkone správy a k ohrozeniu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v dôsledku konania správcu zaviazaní na plnenie bez ich súhlasu. Podľa odvolacieho orgánu je pre posúdenie veci podstatné, či účastník konania postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zmluvou o výkone správy a zároveň v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti, pričom v danom prípade z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo, keďže výber dodávateľa služby nebol odsúhlasený v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako ani postup pri obstaraní tovaru a služieb nebol zverejnený zákonným spôsobom. V správnom konaní bolo spoľahlivo zistené, že účastník konania porušil vyššie uvedené

zákonom stanovené povinnosti, pričom účel sledovaný právnou úpravou a spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov opodstatnene od správcu očakávajú, protiprávnym konaním účastníka konania nebol dosiahnutý. Odvolací orgán zastáva názor, že uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov viac ako primeraná.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil skutočnosť, že nesplnením si povinnosti vyplývajúcej účastníkovi konania z § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, bol spotrebiteľ ukrátený na jeho práve na riadne vybavenie reklamácie spôsobom ustanoveným zákonom. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práva spotrebiteľa chráneného dotknutým zákonným ustanovením. Spotrebiteľ musel strpieť reklamačné konanie po dobu dlhšiu, ako bolo požadované zákonom o ochrane spotrebiteľa tým, že mu bola znemožnená realizácia jeho nároku vyplývajúceho mu z riadneho vybavenia reklamácie, a to prevzatia plnenia v zákonom stanovenej lehote. Uvedeným konaním je dotknuté zároveň právo spotrebiteľa na informácie. Správny orgán prihliadol tiež na skutočnosť, že povinnosťou predávajúceho, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k vyššie uvedenému nebolo splnené. Odvolací správny orgán zastáva názor, že účastník konania nedodržaním zákonom stanovenej lehoty nedodržel zákonom predpísané povinnosti pri vybavovaní reklamácie a maril to, čo bolo zákonom sledované, t. j. poskytnúť ochranu spotrebiteľovi, a tým posilniť jeho nevýhodné postavenie.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na informácie, ako aj práva na ochranu jeho ekonomických záujmov, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich vznik.

Takisto správny orgán prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, ktorý predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo zo strany správneho orgánu pri určovaní výšky pokuty prihliadnuté.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo I. stupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**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.