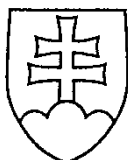


Slovenská obchodná inšpekcia
Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave
Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27

Číslo : SK/0245/99/2019

Dňa : 14.06.2021



ROZHODNUTIE

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 – **LIMEA – správa domov, s.r.o., sídlo: Čínska 2529/10, 040 13 Košice, IČO: 47 902 191, zast. ...**, kontrola začatá dňa 21.06.2018 v kancelárii účastníka konania na ulici Slovenskej jednoty č. 8, Košice a ukončená dňa 11.12.2018 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu zástupcovi kontrolovaného subjektu, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0469/08/18 zo dňa 29.04.2019, ktorým bola podľa ustanovenia § 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 **500,- EUR, slovom: päťsto eur**, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0469/08/18 zo dňa 29.04.2019 **potvrďuje.**

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Košiciach pre Košický kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – LIMEA – správa domov, s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 500,- €, pre porušenie ustanovenia § 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“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 21.06.2018 v kancelárii účastníka konania na ulici Slovenskej jednoty č. 8, Košice a ukončenej dňa 11.12.2018 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu kontrolovanému subjektu zistené, že tento porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

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

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 21.06.2018 v kancelárii účastníka konania na ulici Slovenskej jednoty č. 8, Košice a ukončenej dňa 11.12.2018 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice, prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu kontrolovanému subjektu, zameranej na prešetrovanie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 542/2018 zistené, že účastník konania ako správca nezabezpečil dodržiavanie povinnosti v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na ustanovenie § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*“) v znení účinnom do 31.08.2018, podľa ktorého pri správe domu 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, a zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici ... nevykonával vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 a najneskôr do 31. mája 2018 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici ... vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za predchádzajúci kalendárny rok.

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

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že správny orgán v odôvodnení svojho rozhodnutia (strana 8) považuje za potrebné zdôrazniť, že účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej činnosti. Účastník konania považuje za zásadné zdôrazniť zásadu Non in legendo, sed in intelligendo leges consistunt - Zákon nestačí čítať, ale treba porozumieť jeho obsahu. Správny orgán od začiatku koná v rozpore so zákonom, keď vyvodzuje právne dôsledky za nevykonanie vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome na ul. ... za obdobie od 01.01.2017 do 30.06.2017 a jeho nepredloženie v lehote najneskôr do 31.05.2018 vlastníkom uvedeného bytového domu voči účastníkovi konania.

Inšpektori na základe podnetu správne zistili skutkový stav - vyúčtovanie za uvedené obdobie vykonané nebolo, avšak bez znalosti veci a porozumenia príslušnej právnej úpravy nemohli správne porovnať zistený stav so stavom predpísaným. Mechanické čítanie zákona viedlo ako inšpektorov, tak následne správny orgán opakovane k deklarovaniu porušenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Už len logickým prečítaním uvedeného § 8a ods. 2 by malo byť zrejmé, že správca je povinný predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a zároveň vykonať vyúčtovanie.

Účastník konania predložil vo vyjadrení zo dňa 20.03.2019 aj odborný komentár k dikcii ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (povinnosť vykonať

vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty) v odbornej publikácii Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Komentár, JUDr. Ján Zimmermann, JUDr. Jana Zimmermannová, vyd. EUROKÓDEX, 2019, strana 34: K § 8a ods. 2: „Je jasne deklarované, že povinnosť vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv zároveň s povinnosťou predloženia správy o činnosti správcu týkajúcej sa dotknutého domu všetkým vlastníkom sa upína na:

- 31. máj každého roka. Vyúčtovanie a správu podáva správca za predchádzajúci rok,
- deň zániku zmluvy o výkone správy alebo v deň skončenia činnosti správcu, ak správca končí svoju činnosť (§ 9 ods. 6)“.

Táto povinnosť jasne vyplývala do 30.11.2018 z dikcie § 8a ods. 2, po ostatnej novele je v dikcii § 8a ods. 2 a § 9 ods. 6, kde už zákonodarca špecifikuje aj doklady, ktoré je potrebné odovzdať. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že každý správca je povinný vykonať tieto úkony za obdobie svojej správy, ktorú skutočnosť správny orgán odmieta akceptovať a vydal rozhodnutie o uložení pokuty proti subjektu, ktorý zákon neporušil. Táto povinnosť - vykonať vyúčtovanie za obdobie od 01.01.2017 do 30.06.2017 vyplýva zo zákona bývalému správcovi, ktorý v uvedenom období vykonával správu domu. Správny orgán nerešpektoval tento odborný právny názor, naďalej zotrval na svojom stanovisku a vydal rozhodnutie, ktoré vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, je v rozpore so zákonom a je prejavom ľubovôle.

Účastník konania neporušil ani zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ani zákon o ochrane spotrebiteľa, naopak, snažil sa - vzhľadom na pasivitu bývalého správcu, tento nežiadúci stav odstrániť a podal na Okresný súd Košice I návrh na vydanie neodkladného opatrenia proti bývalému správcovi, aby súd uložil žalovanému povinnosť vyhotoviť vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome ... v zmysle dikcie § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za obdobie jeho výkonu správy - od 01.01.2017 do 30.06.2017. Konanie je vedené po zmene spisovej značky pod sp. zn. 33Cb/2/2019 a nie je doposiaľ právoplatne skončené. Aj túto skutočnosť správny orgán ignoroval a rozhodol o uložení pokuty za konanie, o ktorom rozhodne súd, (kto mal povinnosť vykonať vyúčtovanie).

Je opäť potrebné zdôrazniť, že závery inšpektorov z kontroly, uvedené v inšpekčnom zázname, sú výsledkom nekompetentného zistenia a posúdenia skutkového stavu, nesprávneho výkladu a aplikácie § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, ktoré účastník tohto konania už uviedol vo svojom vyjadrení a námietkach zo dňa 13.12.2018 proti opatreniu na základe inšpekčného záznamu zo dňa 11.12.2018, ktorým námietkam síce nebolo vyhovené, avšak rozhodnutie o námietkach je značne zmätočné, ako aj vo vyjadrení zo dňa 20.03.2019: Ak správny orgán „*zdôrazňuje, že úlohou inšpektora SOI nie je právne kvalifikovať porušenie zákonom stanovenej povinnosti, ale zistiť a porovnať skutkový stav so stavom predpísaným*“, tak bez právnej kvalifikácie nemôže konštatovať porušenie zákonných ustanovení a vyvodzovať právne dôsledky voči kontrolovanému subjektu. Účastník konania zdôrazňuje, že inšpektori SOI nemôžu zistiť pochybenie u subjektu za obdobie, keď výkon správy nevykonával - ak vykonáva správu bytového domu za obdobie od 01.07.2017, je absurdné konštatovať pochybenia za obdobie pred 01.07.2017.

Postup a rozhodnutie správneho orgánu je nesprávne, ak nezohľadnil navyše aj ďalšie skutočnosti, a to že:

1. Predchádzajúci správca má k dispozícii originály všetkých účtovných dokladov, potrebných k vykonaniu vyúčtovania (a v zmysle platnej právnej úpravy je povinný ich ďalej archivovať) a zálohové platby za služby, uhradené vlastníckmi - vysporiadané boli len prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv.

2. Spoločnosť Váš správca spol. s r.o. ku dňu ukončenia správy bytového domu neodovzdala „všetky doklady“ - odovzdala len niektoré, a aj tie len vo fotokópii, nie v origináli - stále disponuje všetkými originálnymi účtovnými dokladmi, potrebnými na vyhotovenie vyúčtovania za tú časť roka 2017, kedy vykonávala správu bytového domu, t. j. za obdobie 01-06/2017.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov za obdobie 01-06/2017 uhradili všetky platby, vrátane zálohových platieb, spoločnosti Váš správca spol. s r.o., ktorý mal vo svojom mene uzatvorené zmluvy s jednotlivými dodávateľmi a nesie za toto obdobie plnú zodpovednosť, je nedôvodné zbavovať sa povinnosti vykonať vyúčtovanie za obdobie 01-06/2017, za ktoré správu vykonával.

4. Zmluva o výkone správy s predchádzajúcim správcom mala iný rozsah poskytovaných služieb a iný dohodnutý spôsob rozúčtovania nákladov než Zmluva s novým správcom od 01.07.2017.

5. Predchádzajúci správca poberal za obdobie 01-06/2017 odmenu za výkon správy, súčasťou ktorej je aj povinnosť vykonať vyúčtovanie za obdobie výkonu správy v zmysle § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

6. Takúto povinnosť novému správcovi neukladá žiadny platný právny predpis.

Účastník konania je ďalej názoru, že správny orgán navyše ešte aj nekompetentne konštatuje, že „v priebehu kontroly kontrolovaná osoba relevantným spôsobom nepreukázala taký rozsah nesplnenia povinností, ktoré zákon ukladá pôvodnému správcovi v súvislosti s prechodom výkonu správy (neodovzdanie účtovných dokladov, neprevedenie finančných prostriedkov, atď.), ktorý by znemožňoval vykonanie vyúčtovania“, čím správny orgán len osvedčil, že nemá vedomosť o reálnom vykonávaní vyúčtovania, a zrejme ani o zodpovednostných dôsledkoch pre správcu, ktoré preňho po jeho vykonaní vyplývajú.

Pre správny orgán pri jeho rozhodovaní nebolo ani dôležité, že inšpektori sa pri výkone kontroly vôbec nezaoberali otázkou, aké doklady predchádzajúci správca novému správcovi odovzdal, že sa nejednalo o žiadne účtovné doklady, zjavne sa nezaoberali otázkou, aké doklady sú vôbec potrebné na vykonanie vyúčtovania a ako reálne prebieha vykonanie vyúčtovania - bez tejto vedomosti nemohli riadne zistiť skutkový stav a porovnávať ho so stavom požadovaným.

Ak by boli dôslední a vykonávali by kontrolu riadne a kvalifikovane, zistili by, že softvérové výstupy údajov od bývalého správcu nie sú relevantným účtovným dokladom, že bez výpisov z účtu o prijatých platiach od jednotlivých vlastníkov, bez pôvodnej zmluvy o výkone správy, kde bol dohodnutý spôsob rozúčtovania jednotlivých plnení (§ 8a ods. 1) a zápisník zo schôdzí vlastníkov, kde tieto otázky mohli byť v porovnaní s pôvodnou zmluvou neskôr na základe rozhodnutia vlastníkov bytov schválené inak, nie je možné ani hypoteticky vyúčtovanie vykonať.

Ak správny orgán klasifikuje účastníka tohto konania ako predávajúceho, je zjavné, že poskytuje odplacnú činnosť, (aj poskytovateľ služby túto poskytuje za odplatu, v tomto prípade správca bytového domu), nie je darca, ktorý vykonáva činnosť bezodplatne - a teda, ak predchádzajúci správca poberal odmenu za výkon svojej činnosti, mal si svoje povinnosti ku dňu skončenia správy splniť riadne a včas - nie je dôvodné, aby zaňho a bezodplatne plnil povinnosti nový správca, vykonal za obdobie jeho správy vyúčtovanie a niesol zaň zodpovednosť - a znášal ďalšie právne dôsledky - ako účastník správneho konania, ktorému bola uložená pokuta za nesplnenie si povinností niekoho iného.

Podľa § 8 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy - ak si nesplní povinnosť správca, ktorý končí svoju činnosť, má za to niest' aj zodpovednosť, je absurdné klasifikovať také konanie ako porušenie zákona u nového správcu - za obdobie, keď výkon správy nevykonával, nemohol zákon porušiť.

Účastník konania zdôrazňuje, že na nového správcu neprešli žiadne práva a povinnosti zo zmlúv, uzavretých v mene vlastníkov predchádzajúcim správcom, všetky boli ku dňu skončenia správy riadne ukončené a nový správca uzatváral zmluvy nové.

Na záver je nutné konštatovať, že aj kontrolné orgány sú povinné zisťovať skutkový stav riadne a komplexne, vykladať a aplikovať dikciu zákona v jeho paragrafovom znení v súlade s jeho zámerom a účelom, nie svojvoľne a zmaťočne.

Správny orgán nemôže svojvoľne skonštatovať, že „za zistené nedostatky a tým aj za preukázané porušenie citovaného zákona vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia zodpovedá

účastník konania“ - skutočnosť, že zistil nedostatky nemá automaticky za následok preukázanie, že účastník tohto konania porušil citovaný zákon a správny orgán mu automaticky uloží pokutu, hoci len na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby.

Správny orgán sa pri svojom rozhodovaní vôbec nezaoberal skutočnosťami, uvedenými vo vyjadrení účastníka v tomto konaní, ani v predchádzajúcich podaniach.

Správny orgán sa odvoláva na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25.01.2017 - avšak účastník konania nespochybňuje objektívnu zodpovednosť subjektu deliktu. Stotožňuje sa s obsahom uvedeného rozhodnutia NS SR v plnom rozsahu - aj v tomto prípade došlo objektívne k porušeniu zákona, avšak subjektom deliktu nie je účastník tohto konania. Ak účastník konania od začiatku uvádza okolnosti a skutočnosti k tejto veci, nejde v žiadnom prípade o ospravedlňovanie nesplnenia si vlastnej povinnosti, nakoľko účastník konania si za obdobie svojej správy plní svoje povinnosti riadne - iba stále upriamoval pozornosť správneho orgánu, avšak doposiaľ bezvýsledne, na nesprávnosť jeho postupu, právnych záverov a skutočnosť, že pri správnom výklade zákona je subjektom deliktu správca, ktorý v uvedenom období vykonával správu domu, teda spoločnosť Váš správca spol. s r.o. Týmto konaním sa účastník konania vôbec nesnaží zbaviť svojej objektívnej zodpovednosti, ak poukazuje na skutočnosť, že zákon porušil predchádzajúci správca, len bráni svoje práva a právom chránené záujmy v správnom konaní, ktorého nemá byť účastníkom, nakoľko sa porušenia zákona, za ktoré ho správny orgán protiprávne sankcionuje, nedopustil.

Správny orgán je známe, ako to vo svojom rozhodnutí uvádza, že kontrolovaná osoba vykonáva správu v bytovom dome ... až od 01.07.2017, podnet vlastníkov smeroval aj voči bývalému aj voči súčasnému správcovi, a správny orgán napriek tomu považuje za subjekt deliktu účastníka konania za porušenie zákona za obdobie, keď správu nevykonával, svojvoľne aplikuje § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, následne protiprávne pokračuje v konaní a uloží účastníkovi konania pokutu - takýto postup a rozhodnutie správneho orgánu nemá oporu v platnej právnej úprave, je hrubým porušením práva účastníka na spravodlivý proces a spravodlivé rozhodnutie v správnom konaní, práva na riadne odôvodnenie rozhodnutia, ktoré by malo oporu v platnej právnej úprave, a ako také je prejavom arbitrárnosti, ktorá je neakceptovateľná.

Ak správny orgán vo svojom rozhodnutí zdôrazňuje, že SOI pôsobí a koná vo verejnom záujme a pri svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá, je potrebné dôrazne dodať, že svoju nezávislosť nemôže nadradovať zákonu, je ním viazaná, má zákony aplikovať správne, aby nemohlo dôjsť k porušeniu práv a oprávnených záujmov účastníka a prípadnému vzniku škody na jeho strane.

Účastník konania je toho názoru, že v žiadnom prípade nenesie zodpovednosť za neplnenie si povinností predchádzajúceho správcu pri výkone správy, ktorú vykonáva od 01.07.2017, nepochybil, neporušil žiadne práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a na ochranu svojich práv a oprávnených záujmov vykoná všetky dostupné legítimne právne úkony. Účastník konania uvádza, že nie je tým subjektom, ktorý v dotknutom bytovom dome vykonával správu v období od 01.01.2017 do 30.06.2017, a mal za uvedené obdobie vykonať vyúčtovanie, nenesie za toto obdobie správy zodpovednosť, a preto nemôže byť ani spôsobilým účastníkom tohto konania, o uloženie povinnosti vykonať za uvedené obdobie vyúčtovanie neodkladným opatrením je vedené súdne konanie na Okresnom súde Košice I. pod sp. zn. 33Cb/2/2019, ktoré nie je doposiaľ právoplatne skončené, a preto žiada, aby odvolací orgán rozhodnutie správneho orgánu prvej inštancie, vydané v rozpore so zákonom zrušil a toto konanie zastavil.

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

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 § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.08.2018 „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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.“

Odvolačný správny orgán v súvislosti s námietkami účastníka konania uvedenými v podanom odvolaní uvádza, že z dikcie ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zrejmé, že zákonodarca v ňom obsiahol dve skutkové podstaty, v ktorých sú uvedené takmer rovnaké povinnosti správcu, súvisiace s vykonaním riadneho vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) a služieb. Prvé dve vety z predmetného zákonného ustanovenia sa nepochybne týkajú každého správcu bytového domu, ktorý je v čase vzniku povinnosti konštruovanej v tejto právnej norme platným správcom bytového domu, t. j. má platný zmluvný vzťah s vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Zákonodarca tu explicitne nerozlišuje, či správu domu za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roku, za ktorý vznikne povinnosť vykonať vyúčtovanie, realizoval jeden alebo viacero správcovských subjektov v rôznych časových obdobiach kalendárneho roka. V tejto súvislosti je potrebné poukázať v prvom rade na gramatický výklad tejto právnej normy, v ktorej zákonodarca nepoužil pojem „bývalý správca“ alebo „správca, ktorý v kalendárnom roku vykonával správu“, ale používa len všeobecný termín „správca“. Z účelu celého ustanovenia vyplýva, že vyúčtovanie sa predkladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zákonom stanovenej lehote, (t. j. najneskôr do 31.05. daného roka), pričom sa vykonáva vždy za celý kalendárny rok. Druhá veta ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa nepochybne vzťahuje na prvú vetu, čo vyplýva najmä zo slova „zároveň“. Z gramatického výkladu druhej časti predmetného ustanovenia potom vyplýva, že povinnosť vykonať vyúčtovanie zaťažuje aj správcu, ktorý z akéhokoľvek dôvodu končí svoju činnosť, (a tým nevyhnutne zaniká aj jeho zmluvný vzťah s vlastníkami), a to v lehote 30 dní pred ukončením správy, najneskôr však v deň skončenia činnosti, (t. j. v posledný deň trvania jeho zmluvného vzťahu s vlastníkami).

Porovnaním týchto povinností, ktoré správcovi vyplývajú pri ukončení činnosti počas kalendárneho roka s povinnosťami, ktoré zaťažujú správcu, ktorý je správcom nielen v relevantnom období, za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva, ale aj následne v čase vzniku povinnosti vykonať vyúčtovanie podľa prvej a druhej vety ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môžeme ustáliť, že obaja správcovia sú povinní poskytnúť vlastníkom správu o svojej doterajšej činnosti buď za kalendárny rok alebo za jeho časť, počas ktorej správca reálne vykonával činnosť, obaja správcovia majú povinnosť vykonať vyúčtovanie FPÚaO a služieb, avšak s tým rozdielom, že:

- správca kontinuálne vykonávajúci svoju činnosť celý kalendárny rok má v zmysle prvých dvoch viet cit. ustanovenia povinnosť vykonať vyúčtovanie služieb rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory, zatiaľ čo
- správca končiaci činnosť počas kalendárneho roka musí vykonať len vyúčtovanie použitia FPÚaO a úhrad za plnenia bez toho, aby tieto boli rozúčtované na jednotlivé byty alebo nebytové priestory.

Správca končiaci svoju činnosť počas kalendárneho roka, má v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov oproti správcovi kontinuálne vykonávajúcemu správu aj povinnosť vydať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a služieb a previesť zostatok majetku na účtoch vlastníkov v banke na novozriadený účet.

Z uvedeného tak jednoznačne vyplýva, že obsah a rozsah vyúčtovania, ktoré je správca končiaci činnosť počas roka povinný pri ukončení správy vykonať, nemôže byť obsahovo zhodné s vyúčtovaním, ktoré je povinný urobiť správca v čase, keď mu vznikne povinnosť podľa prvej a druhej vety ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko tiež okrem dikcie zákona končiacemu správcovi chýba pri stanovenej povinnosti vykonať vyúčtovanie práve termín „*rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome*“.

Podľa názoru odvolacieho správneho orgánu správcu končiaceho činnosť počas kalendárneho roka, nezaťažuje povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie služieb voči jednotlivým vlastníkom pri skončení správy, nakoľko jej splnenie sa stáva v praxi pri predmetnej právnej úprave pre tohto správcu nemožným. Správca končiaci správu totiž napr. nemá prípadné preplatky vlastníkom ako a z čoho zaslať, keďže zostatok na účte domu má previesť novému správcovi ku dňu ukončenia správy v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Navyše, bývalý správca už nemá zákonné ani zmluvné splnomocnenie nielen na výkon správy domu, ale ani na vymáhanie prípadných neuhradených nedoplatkov, či riešenia prípadných reklamácií vzniknutých z ročného vyúčtovania, ktoré vykonal.

Z rovnakých dôvodov možno konštatovať, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci kalendárny rok podľa prvej a druhej vety ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov **zaťažuje výlučne aktuálneho správcu bytového domu, ktorý má s vlastníckmi uzavretú platnú zmluvu o výkone správy**, a to bez ohľadu na skutočnosť, že v predchádzajúcom roku správu reálne nevykonával, nakoľko v prvom rade je potrebné zohľadniť už vyššie uvedenú skutočnosť, že povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie do 31.05. každého roku vždy zaťažuje podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správcu a nie bývalého správcu.

Ďalej, v zmysle ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predposlednej a poslednej vety, je správca končiaci svoju činnosť povinný odovzdať vlastníkom všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a služieb. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Z uvedeného vyplýva, že nový správca by mal mať od svojho predchodcu už v čase vyúčtovania nielen všetky potrebné dokumenty na vykonanie vyúčtovania, ale aj prevedené finančné prostriedky, z ktorých by sa mohli uhrádzať prípadné nedoplatky voči dodávateľom, resp. preplatky jednotlivým vlastníkom, po vykonaní finálneho ročného vyúčtovania. Z týchto dôvodov preto neobstojí argument, že nový správca nebol v čase, za ktorý sa realizuje vyúčtovanie, (t. j. v danom prípade uplynulý kalendárny rok), ešte v zmluvnom vzťahu s vlastníckmi.

Zároveň zo spisového materiálu vyplýva tiež skutočnosť, že účastník konania v zmysle preberacích protokolov prevzal dokumentáciu a disponoval všetkými podkladmi potrebnými k vyhotoveniu ročného vyúčtovania. V tejto súvislosti odvolací správny orgán zotrváva na právnom názore prvostupňového správneho orgánu, že účastník konania nepreukázal taký rozsah nesplnenia povinností predchádzajúcim správcom v súvislosti s prechodom správy, ktorý by účastníkovi konania znemožňoval vykonanie vyúčtovania použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za predchádzajúci rok, t. j. za obdobie od 01.01. do 31.12.2017, čiže vrátane obdobia od 01.01.2017 do 30.06.2017.

Odvolací správny orgán zároveň uvádza, že ak niektoré doklady uvedené v preberacích protokoloch trpeli vadami, účastník konania mal v týchto protokoloch vyznačiť riadnu a včasnú výhradu, a pokiaľ mu niektoré doklady neboli odovzdané, mal predchádzajúceho správcu riadne

a včas vyzvať k ich odovzdaniu, čo však neurobil, ako vyplýva z dokladov, ktoré boli odovzdané SOI účastníkom konania pri vykonanej kontrole.

Z hľadiska vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie do 31.05. každého roka je totiž vždy relevantný aktuálny a platný zmluvný vzťah s vlastníkami, ktorý mimochodom zakladá aj zákonné oprávnenie správcu konať v mene vlastníkov pri všetkých úkonoch, týkajúcich sa správy, nielen voči vlastníkom (napr. vybavovať reklamácie vykonaného vyúčtovania), ale aj voči tretím osobám, t. j. in concreto najmä dodávateľom služieb (§ 8b ods. 1 a 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). To v praxi znamená, že pri ukončení správy napr. k 30.04.2018 povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2017 zaťažuje do 30.04.2018 končiaceho správcu, ale nakoľko lehotu na plnenie má až do 31.05.2018, táto povinnosť mu k 01.05.2018 zanikne a od tohto dňa vznikne novému správcovi bytového domu alebo spoločenstvu vlastníkov.

V tejto súvislosti je potrebné spomenúť aj ustanovenie § 8a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého: „*Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo*“. Týmto ustanovením bola od 01.04.2010 do zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zakotvená pri prechode správy tzv. singulárna sukcesia všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzavretých predchádzajúcim správcom na nový správcovský subjekt. Existencia právnej normy obsiahnutej v cit. zákonom ustanovení totiž vylučuje opodstatnenosť argumentu, podľa ktorého nový správca nemal v období, za ktoré sa celoročné vyúčtovanie podľa ustanovenia § 8a ods. 2 prvej a druhej vety zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov realizuje, uzavretý zmluvný vzťah s dodávateľmi jednotlivých médií. Existencia právneho vzťahu správcu vo vzťahu k dodávateľovi konkrétnej služby v čase výkonu správy je tu irelevantná, a to nielen vzhľadom na moment vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie, ale najmä s ohľadom na skutočnosť, že správca nie je s dodávateľom služby nikdy v priamom záväzkovoprávnom vzťahu, ale ex lege len zastupuje všetkých vlastníkov pri jeho uzavretí, plnení, či zmene a jeho zániku.

Na podporu vyššie uvedeného záveru možno poukázať nielen na ustanovenie § 8a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale aj na ustanovenie § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle týchto ustanovení koná správca pri výkone správy bytového domu vždy v mene a na účet všetkých vlastníkov ako ich priamy zákonný zástupca. V dôsledku priameho zákonného zastúpenia tak do zmluvných vzťahov realizovaných správcom pri výkone správy vstupujú vždy vlastníci a nie správca, ktorý je len zákonným zástupcom. Práve účinky, t. j. vznik práv a povinností z tohto zákonného zastúpenia, tak vznikajú priamo vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako zastúpeným osobám a nie správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov. Z uvedeného výkladu vyplýva, že po platnej zmene správcu by už všetky písomnosti, vrátane vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb, ktoré tvoria kľúčový podklad pre správcu na riadne vykonanie ročného vyúčtovania podľa ustanovenia § 8a ods. 2 prvej a druhej vety zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, mali byť doručované od dodávateľov jednotlivých médií priamo novému správcovi.

Uvedený právny názor o tom, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci rok, (v ktorom došlo k zmene správcu), má vždy aktuálny správca, ktorý spravuje dom, potvrdzuje aj stanovisko Ministerstva financií SR sp. zn. 17602/2011-823 z 07.06.2011.

Odvolaací správny orgán k námietke účastníka konania, v zmysle ktorej podľa jeho názoru správny orgán nepostupoval v súlade so zákonom uvádza, že kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Zároveň v tejto súvislosti dodávame, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne posúdil skutkový stav, účastník konania počas celého

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

Odvolačí správny orgán taktiež poznamenáva, že SOI je pri svojej činnosti viazaná zásadou zákonnosti, teda zásadou viazanosti právom, ktorá stanovuje povinnosť správneho orgánu postupovať v správnom konaní zákonným spôsobom tak, aby sa naplňal účel, na ktorý si ho štát zriadil, teda na zabezpečenie ochrany právom chránených záujmov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Predmetná zásada bola v plnej miere naplnená, keď správny orgán postupoval v zmysle jeho kompetencií zakotvených v zákone č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zákon o štátnej kontrole vnútorného*“). Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu v nadväznosti na ustanovenie § 2 ods. 1 písm. a) citovanej právnej úpravy správny orgán kontroluje vnútorný trh podľa ustanovenia § 2 a podľa osobitných predpisov s odkazom na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 2 písm. a) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými predpismi, vrátane zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a), písm. g), písm. h) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu SOI pri kontrole vnútorného trhu u právnických osôb predávajúcich výrobky alebo poskytujúcich služby zisťuje nedostatky pri výkone kontroly podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, (a teda kontroluje vnútorný trh podľa osobitných predpisov), využíva podnety spotrebiteľov a ukladá pokuty, a preto sa správny orgán zamerá kontrolou aj na preverenie plnenia povinností účastníka konania vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jediným cieľom kontroly správneho orgánu bolo zabezpečenie efektívnej ochrany spotrebiteľa pri poskytovaní služieb účastníkom konania ako správcom.

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

K výške pokuty odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade zisteného porušenia zákona, je správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Charakter protiprávneho konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj možné následky, správny orgán prvého stupňa náležite zohľadnil, čo sa odzrkadľuje aj vo výške uloženej sankcie. Účastníkovi konania bola uložená pokuta, ktorá v korelácii s maximálnou výškou sankcie, ktorú môže správny orgán uložiť za preukázané porušenie povinnosti (66 400 eur), sa pohybuje v spodnej hranici. Navyše, ak ide o finančný postih, tento nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Nakoľko porušenie vyššie uvedenej povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo zistené, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť v zmysle ust. § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu do 66 400 eur. Uloženie sankciu považuje odvolací správny orgán za primeranú, uloženú v súlade so zásadou materiálnej rovnosti vyjadrenou v ust. § 3 ods. 5 Správneho poriadku, pričom pokuta v danej výške zároveň spĺňa nielen represívno-výchovnú, ale aj preventívnu funkciu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú, a teda nezistil v odvolacom konaní dôvod na zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia. Výšku uloženej pokuty odvolací orgán pokladá za primeranú zistenému skutkovému stavu.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur. 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.*“

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 svojvôľi predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Nevyhnotením ročného vyúčtovania zo strany správcu boli vlastníci bytov ukrátení na svojich právach, pričom akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy. Odvolací orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa.

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

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 04690818.

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.