

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/0173/99/2020**

Dňa : **14.06.2021**

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 – **Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, sídlo: Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, zast.**, kontrola začatá dňa 14.05.2019 v sídle kontrolovaného subjektu a ukončená dňa 04.06.2019 v sídle kontrolovaného subjektu prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu kontrolovanému subjektu, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0375/08/19 zo dňa 07.10.2020, 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 **1 500,- EUR, slovom: jedentisícpäťsto 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/0375/08/19 zo dňa 07.10.2020 **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 – Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce – peňažnú pokutu vo výške 1 500,- EUR, pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 14.05.2019 v sídle kontrolovaného subjektu, ukončenej dňa 04.06.2019 v sídle kontrolovaného subjektu prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu kontrolovanému subjektu zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

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

Dňa 14.05.2019 bol inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj začatý výkon kontroly v sídle účastníka konania, ktorá bola ukončená dňa 04.06.2019 v sídle

účastníka konania prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu účastníkovi konania. Vykonanou kontrolou, zameranou na prešetrovanie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 405/2019 bolo zistené, že účastník konania ako predávajúci nezabezpečil dodržanie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v znení účinnom do 31.08.2018, podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď účastník konania ako správca bytového domu ..., vyúčtoval vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) za rok 2017 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome položku: „réžia údržby“ („REZ.UDR.“), pričom zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva účtovanie predmetnej položky schválené vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

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

Účastník konania v podanom odvolaní uvádza, že v zmysle zmluvy o výkone správy a jej dodatku sa z FPÚaO financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ak prináleží k domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a loggií. Podľa názoru účastníka konania z uvedeného nepochybne vyplýva, že náklady na údržbu majú byť financované z FPÚaO a je otázne, z akých iných zdrojov by sa mali financovať náklady na údržbu.

Účastník konania uviedol, že spôsob výkonu údržby ustanovenia zmluvy o výkone správy neupravujú a neupravuje ho ani žiadny právny predpis, je teda vecou správcu bytového domu, aký spôsob výkonu údržby na základe rozhodnutia vlastníkov, resp. ich zástupcov zvolí. Skutočnosť, že správca na základe rozhodnutia najvyššieho orgánu družstva – Výročného zhromaždenia delegátov OSBD Michalovce zvolil spôsob výkonu údržby realizovaný kombináciou paušálneho poplatku, ktorý sa raz ročne vyúčtováva a jednotkovou pevnou sumou za hodinovú sadzbu výkonu údržbárskych prác, nie je podľa účastníka konania v rozpore so zmluvou o výkone správy ani v rozpore so zákonom.

Čo sa týka súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov s účtovaním položky „réžia údržby“, v zmysle zmluvy o výkone správy a jej dodatku, prostriedky z FPÚaO môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s ktorými súhlasia vlastníci podľa § 14 ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. okrem financovania nákladov domu, ktoré súvisia s rozsahom oprávnenia správcu podľa čl. VII. ods. 10 písm. a) a b) zmluvy o výkone správy, pričom „Rozsah oprávnenia správcu disponovať s prostriedkami FPÚaO je nasledovný:

a) V prípade vzniku porúch, havárií a požiarov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.

b) Pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky, odborné skúšky, modernizáciu, opravy a údržbu na VTZ (pozn.: vyhradené technické zariadenia), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, je správca oprávnený vykonávať v súlade so zákonom a stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia. Na použitie prostriedkov z FPÚaO sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.“

Účastník konania uvádza, že „réžiu údržby“ správca účtoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov za účelom starostlivosti a prevádzkovania technických zariadení domu, na ktorú nepotrebuje v zmysle vyššie uvedeného súhlasu vlastníkov, preto uloženú pokutu považuje za nedôvodnú a uloženú na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu. Účastník konania

uvádza, že správny orgán sa nevenoval precíznej kontrole všetkých predložených dokumentov a ich nedostatočným vyhodnotením prijal nesprávne právne závery. Väčšina sumy z tejto položky bola použitá, či už na prevenciu vzniku havárií, porúch, požiarov alebo priamo bola použitá v súvislosti s modernizáciou, opravami a najmä pravidelnou údržbou vybraných technických zariadení.

Účastník konania v odvolaní uvádza, že SOI ignoruje stanovisko účastníka konania, že ide o členov družstva a družstvo im ukladá povinnosti v súlade s Obchodným zákonníkom a stanovami družstva. Rozhodnutím SOI nemožno negovať Obchodný zákonník a povinnosti z neho vyplývajúce. Má za to, že nemožno konštatovať, že správca ako družstvo založené za účelom uspokojovania bytových potrieb členov družstva tým, že plní povinnosti a aplikuje práva, ktoré si schválili sami členovia v zmysle príslušných právnych noriem, zároveň porušuje iné právne predpisy. Účastník konania považuje povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. z jeho strany za splnené. Zároveň považuje spôsob výkonu údržby realizovaný kombináciou paušálneho poplatku („réžia údržby“) a jednotkovou pevnou sumou za hodinovú sadzbu výkonu údržbárskych prác, za najvýhodnejší pre vlastníkov bytov, ktorý je v súlade so zmluvou, neodporuje zákonu č. 182/1993 Z. z. a je urobený na základe Obchodného zákonníka a stanov družstva.

Účastník konania s poukazom na § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa uvádza, že SOI má oprávnenie vykonávať kontrolnú činnosť obmedzenú, iba na spôsob poskytovania služieb, ktorý musí byť taký, aby umožnil ich riadne a bezpečné použitie. Pričom samotný spôsob poskytnutia služieb nebol zo strany spotrebiteľov nikdy napadnutý a nebol zo strany SOI ani kontrolovaný. Účastník konania je toho názoru, že predmetné ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa rieši výlučne iba samotný spôsob poskytnutia služieb, nie spôsob odplaty, resp. vyúčtovanie týchto služieb z FPÚaO. Ďalej uvádza, že SOI nie je oprávnená vykonávať u správcu kontrolu účtovníctva, hospodárenia s FPÚaO, určovať a kontrolovať zálohové platby - tvoria sa dohodou medzi správcou a vlastníkami. Ak nedôjde k dohode, o spore môže rozhodnúť jedine súd.

Účastník konania považuje výšku pokuty za neprimeranú. Dôvody, pre ktoré uložil správny orgán výšku pokuty, vzhľadom na existenciu dlhodobého a opätovného konštatovania toho istého nedostatku (účtovanie položky „réžia údržby“), možno v kontexte ostatných skutkových tvrdení a zisteného skutkového stavu považovať za menej závažné. Účastník konania má za to, že primerane dodržal ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a hneď na najbližšom zasadnutí zhromaždenia delegátov, po rozhodnutí súdu o preskúmaní zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu, rozhodol o neúčtovaní „réžie údržby“. Ďalej účastník konania zastáva názor, že v danom prípade ide o konanie dvakrát v tej istej veci. Zároveň dáva do pozornosti, že v identickej veci v identickom bytovom dome, kde sa posudzovalo porušenie povinnosti pri účtovaní réžie údržby za rok 2016, a kde SOI uložila pokutu 800,- €, ktorú následne ÚI SOI zvýšil na výšku 1 500,- €, Krajský súd v Košiciach v konaní vedenom pod sp. zn. 7S/1085/2018 túto ako nezákonne uloženú zrušil. V prípade, ak odvolací orgán nepristúpi k aplikácii § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a neupustí od uloženia pokuty, účastník konania má za to, že minimálne musí zobrať do úvahy skutočnosť, na ktorú účastník konania poukazuje, a to najmä upustenie od „nezákonného stavu“, rozhodnutie KS v Košiciach sp. zn. 7S/1085/2018, rozhodnutie Okresnej prokuratúry MI a tiež skutočnosť, že za rovnaké porušenie už bola uložená pokuta, a teda správca už bol potrestaný, a že nejde o dlhodobé a opakované porušenie zo strany účastníka konania a uložiť minimálnu výšku pokuty.

Vzhľadom na vyššie uvedené účastník konania žiada odvolací správny orgán, aby prvostupňové rozhodnutie zrušil a vrátil vec správny orgán, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie vo veci samej.

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 nespochybujú 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 § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31.08.2018 „*pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy*“.

Z vykonaných kontrol vyplýva, že účastník konania ako správca bytového domu ...vyúčtoval vo FPÚaO bytového domu za rok 2017 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome položku „*réžia údržby*“ („REZ.UDR“), pričom zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva účtovanie predmetnej položky. Réžia údržby bola schválená v rámci finančného plánu na rok 2017 na výročnom zhromaždení delegátov OSBD Michalovce a následne bola rozúčtovaná na jednotlivé bytové domy (po vchodoch) v správe OSBD Michalovce a následne, podľa plochy jednotlivých domov. Týmto konaním došlo k porušeniu povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z.

K námietkam účastníka konania odvolací správny orgán uvádza, že zo zmluvy o výkone správy a jej dodatku nevyplýva účtovanie položky „*réžia údržby*“, ktoré by bolo schválené vlastními bytov a nebytových priestorov. Účastník konania taktiež nepredložil doklad, z ktorého by bolo zrejmé, aké činnosti, práce, resp. služby sú zahrnuté v tejto položke a rovnako ani nepredložil rozhodnutie vlastníkov, na základe ktorého bola táto položka účtovaná. Správny orgán preto trvá na tom, že účastník konania nepreukázal, že náklady, rozúčtované ako „*réžia údržby*“, predstavujú výdavky, ktoré by mali byť financované z FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu samotných vlastníkov.

K argumentu účastníka konania, že *správca na základe rozhodnutia najvyššieho orgánu družstva – Výročného zhromaždenia delegátov OSBD Michalovce zvolil spôsob výkonu údržby realizovaný kombináciou paušálneho poplatku, ktorý sa raz ročne vyúčtováva a jednotkovou pevnou sumou za hodinovú sadzbu výkonu údržbárskych prác*, odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania nepreukázal, že rozhodnutím zhromaždenia delegátov bol oprávnený zaväzovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

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

K tvrdeniam účastníka konania taktiež uvádzame, že odvolací orgán súhlasí s argumentáciou prvostupňového správneho orgánu, že účastník konania nepreukázal, že náklady, ktoré rozúčtoval ako položku „*réžia údržby*“ predstavujú výdavky, ktoré by mali byť financované z FPÚaO. Účtovanie vyššie uvedenej položky bolo predmetom jednostranného rozhodovania správcu, pričom účastník konania ako správca nie je vlastníkom finančných prostriedkov FPÚaO, preto použitie týchto prostriedkov musí byť odsúhlasené samotnými vlastními.

Skutočnosť, že účastník konania ako správca je v prípade porúch, havárií či ďalších bezprostredne hroziacich ohrození života, zdravia alebo majetku, ako aj pri zabezpečovaní odborných a technických prehliadok v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., oprávnený na použitie prostriedkov z FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, ho neoprávňuje na účtovanie

položky, z ktorej jasne nevyplýva, na aký účel boli skutočne vynaložené finančné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odvolačný správny orgán ďalej uvádza, že *Zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou s poukazom na rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 17C/212/2013-327 zo dňa 16.05.2016*, a z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že účastník konania ako správca v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. uskutočňuje správu bytov a nebytových priestorov bytového domu ... na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 07.03.2005 a Dodatku k zmluve o výkone správy č. 1/2008 s účinnosťou od 01.01.2008 uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. Účastník konania ako správca poskytuje vlastníkom predmetného bytového domu ako spotrebiteľom službu - výkon správy predmetného bytového domu a má postavenie predávajúceho v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa.

Odvolačný orgán v tejto súvislosti zároveň poukazuje na skutočnosť, že zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“) v ustanovení § 2 písm. a) - predmet kontroly vnútorného trhu uvádza, že predmetom kontroly vnútorného trhu je predaj výrobkov a poskytovanie služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, medzi ktoré je výslovne zaradený aj zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu následne v ustanovení § 4 ods. 1 stanovil pôsobnosť SOI, keď vymedzil, že SOI kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov, medzi ktoré je zaradený aj zákon č. 182/1993 Z. z. Z uvedeného teda nesporne vyplýva kompetencia SOI vykonávať dozor nad plnením povinností v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., t. j. je orgánom oprávneným kontrolovať, či sú spotrebiteľom poskytované služby v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami, a to vrátane služieb poskytovaných správcami bytov a nebytových priestorov.

Odvolačný správny orgán zároveň uvádza, že je tiež nesporné, že zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcou bytov a nebytových priestorov ako poskytovateľom služby a vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi uvedenej služby povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Odvolačný správny orgán zároveň dodáva, že zákon č. 182/1993 Z. z. nesporne obsahuje úpravu právnych vzťahov, ktorých účastníkom je spotrebiteľ. Zákon v uvedených ustanoveniach, ale aj v ďalších ustanoveniach, presne a striktno určuje povinnosti správcu.

Podľa ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka je spotrebiteľskou zmluvou každá zmluva bez ohľadu na jej právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Charakter spotrebiteľskej zmluvy je daný len vlastnosťami účastníkov zmluvy. Charakter spotrebiteľskej zmluvy môžu mať aj zmluvy uzatvárané podľa Obchodného zákonníka, ako aj ďalších osobitných právnych predpisov. Spotrebiteľská zmluva sa uzatvára medzi dodávateľom na strane jednej a spotrebiteľom na strane druhej. Spotrebiteľ bude vždy fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní zmluvy nekoná ako „podnikateľ“, teda osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti, pričom nie je rozhodujúce, či spotrebiteľ mal možnosť ovplyvniť obsah zmluvy.

K aplikácii ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa v predmetnom prípade odvolačný správny orgán nepristúpil z dôvodu, že konanie účastníka konania nemožno kvalifikovať ako menej závažné porušenie povinnosti, nakoľko účastník konania, ako aj sám uviedol, za vyúčtovanie položky „réžia údržby“ už bol sankcionovaný správnym orgánom. Na tomto mieste je potrebné tiež uviesť, že nejde o sankcionovanie „dvakrát v tej istej veci“, nakoľko predchádzajúce rozhodnutia sa týkali vyúčtovaní za iné roky - 2013, 2014, 2015

(P/0313/08/16), 2016 (P/523/08/17), ako je rok 2017, za ktorý je účastník konania sankcionovaný v tomto prípade. Nemožno sa stotožniť s tvrdením účastníka konania, že pri dlhodobom a opätovnom konštatovaní rovnakého nedostatku ide o menej závažné konanie, práve naopak, ide o závažné porušenie povinnosti účastníkom konania, nakoľko jeho konanie bolo v minulosti vyhodnotené ako nesúladne so zákonom, za čo mu bola aj uložená sankcia a účastník konania, napriek tejto skutočnosti, pokračoval vo svojom nezákonnom konaní aj naďalej. Vzhľadom na uvedené preto správny orgán neprihliadol na žiadosť účastníka konania o zníženie uloženej sankcie.

Správny orgán zároveň hodnotí pozitívne skutočnosť, že účastník konania upustil od účtovania predmetnej položky, avšak uvedené nemá vplyv na zníženie uloženej sankcie, pretože ako je uvedené vyššie, v predmetnej veci nejde o menej závažné konanie účastníka konania.

Odvolačí správny orgán zároveň poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Asan/25/2018 zo dňa 31.07.2019, ktorým bol potvrdený postup SOI vo veci účastníka konania a účtovaní predmetnej položky.

Správny orgán prvého stupňa v danom konaní 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. 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 ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) 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 porušenie zákona.

Pre posúdenie veci je 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 účtovanie položky „réžia údržby“ nebolo odsúhlasené v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. Vzhľadom na uvedené, odvolací správny orgán trvá na kontrolných zisteniach tak, ako boli zaznamenané v inšpekčnom zázname a má za to, že účastník konania pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou a v súlade so zmluvou o výkone správy.

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

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. Uloženú 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.

Za závažné považuje správny orgán porušenie povinnosti správcu účtovanie položky „*réžia údržby*“ bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko účtovanie predmetnej položky nebolo dohodnuté v zmluve o výkone správy a nevyplýva ani zo zákona č. 182/1993 Z. z. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Predmetnou úpravou je sledovaná najmä ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, ktoré vlastníci opodstatnene očakávajú, a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné platby. Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálne možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v správe účastníka konania. Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že plnenie povinností správcu má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy. 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. Uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov viac ako primeraná. Z hľadiska miery zavinenia odvolací orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok poskytovania služieb bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

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: 03750819.

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.