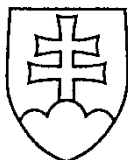


**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave**  
**Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27**

Číslo : SK/0316/99/2019

Dňa : 01.02.2021



## 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 – **Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154**, v zastúpení: **advokát JUDr. Slavomír Kučmáš, Advokátska kancelária so sídlom: Plynárenská 1, 071 01 Michalovce**, kontrola začatá dňa 12.04.2018 a ukončená dňa 20.06.2018 v sídle kontrolovaného subjektu prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu zástupcovi kontrolovaného subjektu, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0481/08/18, zo dňa 19.06.2019, 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 3 000,00 EUR, slovom: tritisíc eur, pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h), vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

### r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0481/08/18, zo dňa 19.06.2019 **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 – Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce – peňažnú pokutu vo výške 3 000,- €, 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*“) v nadväznosti na § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 12.04.2018 a ukončenej dňa 20.06.2018 v sídle kontrolovaného subjektu prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu zástupcovi kontrolovaného subjektu zistené, že tento porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

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; riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa; čo účastník konania porušil.

Dňa 12.04.2018 začali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj výkon kontroly v sídle kontrolovaného subjektu, zameranú na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 248/2018. Kontrola bola ukončená dňa 20.06.2018 v sídle kontrolovaného subjektu prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu kontrolovanému subjektu.

Vykonanou kontrolou zameranou na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 248/2018, bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.08.2018, podľa ktorého je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v dome nepreukázal, že pri výbere dodávateľa na službu - vykonanie hydraulického vyregulovania rozvodov TUV s cirkuláciou sa riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ....

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 je ani pri maximálne rozširujúcom výklade nemožno ustáliť, že bolo porušené ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a neriadil sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov o výbere dodávateľa. Nakoľko podľa účastníka konania vlastníci bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa vôbec nerozhodli a ani nerozhodovali. Podľa účastníka konania aplikácia vyššie spomínaného ustanovenia v spojení s ustanovením § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa a s tým uloženie pokuty ako dôsledok porušenia zákonnej povinnosti by bolo na mieste v prípade, ak by existovalo nejaké rozhodnutie vlastníkov bytového domu o výbere dodávateľa a správca by sa ním neriadil a nerešpektoval ho, a teda by uzatvoril zmluvu o dodávke s iným dodávateľom ako bol určený alebo vybraný rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania ako správca má za to, že je povinný správu bytového domu vykonávať samostatne a v mene a na účel vlastníkov bytového domu v zmysle § 8b ods. 3 zákona

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri obstarávaní tovarov a služieb je povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov.

Účastník konania ďalej uvádza, že správca nemôže uzavrieť žiadny zmluvný vzťah ohľadne dodávky tovaru alebo služby, ak mu vlastníci bytového domu nerozhodli o výbere dodávateľa, bolo by to v tomto znení aj zakotvené v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení, že správca bez rozhodnutia vlastníkov bytového domu o výbere dodávateľa nemôže obstarat' žiadnu službu a tovar a vôbec riešiť a zaoberať sa výberom dodávateľa)

Účastník konania sa odvoláva na komentár k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vydaný vydavateľom C. H. Beck 2012, str. 658.

Účastník konania sa taktiež odvoláva a cituje ustanovenie § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania taktiež uvádza, že správca k výberu dodávateľa na službu – vykonanie hydraulického vyregulovania rozvodov TÚV s cirkuláciou doteraz od vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedostal jedinú pripomienku k zvolenému postupu a spravovaný bytový dom ani nevykonal samostatne žiadne výberové konanie, ktoré by malo záväzné účinky týkajúce sa platne vykonaného výberového konania zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania zároveň poukazuje na skutočnosť, že v tej istej veci bolo vedené správne konanie zo strany SOI a ide o porušenie zásady ne bis in idem.

Účastník konania je toho názoru, že ak by správny orgán aj ukladal pokutu za porušenie povinnosti rešpektovať rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa (čo sa podľa účastníka konania v tomto prípade nestalo) výška pokuty uloženej správnym orgánom v sume 3.000 € je neprimerane vysoká, nakoľko predmet diela, ktorý mal byť podľa názoru SOI predmetom výberového konania bol v hodnote cca 2.000 €, pre to uloženie pokuty vo vyššej sume ako je suma, ktorá mala byť predmetom výberového konania je v rozpore so zásadami správneho trestania.

Účastník konania uvádza, že ako správca sa riadil ustanovením § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a dojednal v tomto prípade najvýhodnejšie podmienky. Účastník konania má za to, že v žiadnom prípade neporušil to, že by sa neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko vlastníci žiadne rozhodnutie o výbere dodávateľa neurobili.

Vzhľadom na vyššie uvedené účastník konania má za to, že ako správca konal v súlade so zákonom prihliadajúc na najlepšie riešenie pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a všetky zákonom stanovené povinnosti splnil a vlastníkov bytov a nebytových priestorov nijako nepoškodil.

Účastník konania je toho názoru, že Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie neúplne zistil skutkový stav veci a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán Rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj zrušil a vec vrátil správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

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 je predávajúci povinný: „zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie,“.

Podľa § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali

*dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa“.*

Odvolací správny orgán uvádza, že po preskúmaní predmetnej právnej veci, z predloženého spisového materiálu nevyplýva skutočnosť, že účastník konania ako správca by sa riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ..., čo vyplýva zo zmluvy o výkone správy a aj zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Zmluva o výkone správy zo dňa 28.02.2005, uzatvorená medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov vyššie spomínaného bytového domu).

K námietke ..., *vlastníci bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa vôbec nerozhodli a ani nerozhodovali“* odvolací orgán uvádza, že pre rozhodnutie v danej veci je rozhodujúce, že účastník konania postupoval pri výbere dodávateľa služby (vyregulovanie rozvodov TÚV s cirkuláciou) v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na základe vyššie uvedeného, bol účastník konania ako správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 8 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Čo sa týka námietok účastníka konania k aplikácií ustanovenia § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., odvolací správny orgán uvádza, že ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov v sebe subsumuje povinnosti dve, a to nie len najvýhodnejšie podmienky ale aj súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. Vzhľadom na uvedené preto nestačilo len uskutočniť úspešný výber dodávateľa (t.j. dojednať najvýhodnejšie podmienky), ale bolo potrebné tiež výber dodávateľa odsúhlasiť vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Finančné prostriedky, ktoré účastník konania ako správca použil na úhradu nákladov za dodávku a montáž prvkov hydraulického vyregulovania TÚV s cirkuláciou, boli prostriedkami získanými od vlastníkov a o ich použití, teda tiež o výbere dodávateľa, mali spoločne rozhodovať najmä samotní vlastníci a to práve zákonom predpokladanou formou – rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom bolo povinnosťou účastníka konania riadiť sa takýmto rozhodnutím. Námietka účastníka konania, že sa takýmto rozhodnutím nemohol riadiť, nakoľko predmetné rozhodnutie vlastníkov neexistovalo (podľa účastníka konania vlastníci bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa vôbec nerozhodli a ani nerozhodovali) je absolútne irelevantná a potvrdzuje skutočnosť, že účastník konania použil finančné prostriedky v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

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 výber dodávateľa služby nebol odsúhlasený v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 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 za 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, 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.

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.

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. Odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zistenému skutkovému stavu.

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, V-04810818.

**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.