

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/0004/99/2021

Dňa : 09.08.2021

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 – **Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, sídlo: Za Havlovci 4380, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 00 222 011**, kontrola vykonaná dňa 01.10.2019, dňa 23.10.2019, dňa 13.11.2019 a dňa 16.07.2020 v sídle spoločnosti Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, Za Havlovci 4380, Liptovský Mikuláš, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0313/05/2019 zo dňa 11.12.2020, 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 **450,- €**, **slovom: štyristopäťdesiat eur**, pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h) a § 4 ods. 2 písm. c) 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 vo výrokovej časti, ako aj v príslušnej časti odôvodnenia **m e n í** tak, že:

znenie výroku:

„1. pre porušenie povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**, v nadväznosti na § 8a ods. 2, § 8a ods. 4, § 8b ods. 1 písm. f/, resp. 8b ods. 2 písm. g/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (**d'alej 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 vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome a predložiť ho vo vyššie uvedenej lehote vlastníkom bytov a nebytových priestorov, a zároveň je povinný pri správe domu zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 1.10.2019, 23.10.2019, 13.11.2019 a 16.7.2020 s predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb) - účastníkom konania (v jeho sídle): **Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, sídlo: Za Havlovci 4380, 031 01 Liptovský Mikuláš, správcom**, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle *predmetu činnosti* zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Dr, vložka číslo: 123/L „výkon správy bytov, nebytových priestorov a domov, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy č. 43/2000 zo dňa 11.12.2000 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 11.7.2001 (**d'alej aj zmluva o zákone správy**), uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome *na ul. ...*, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu **P-...** zistené, že:

a/. – správca najneskôr do 31. mája 2019 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 správu o svojej činnosti za rok 2018, týkajúcu sa domu, a rovnako ani vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

b/. – správca v roku 2017 a 2018 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.**“

nahrádza znením:

„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

- **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**, v nadväznosti na § 8a ods. 2, § 8b ods. 2 písm. g) (v znení účinnom do 31.10.2018), § 8b ods. 1 písm. f) (v znení účinnom od 01.11.2018 do 31.12.2018) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, 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 vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome a predložiť ho vo vyššie uvedenej lehote vlastníkom bytov a nebytových priestorov, a zároveň je povinný pri správe domu zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, nakoľko bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo 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 a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vykonanou dňa 01.10.2019, dňa 23.10.2019, dňa 13.11.2019 a dňa 16.07.2020 s predávajúcim, (resp. poskytovateľom služieb) v jeho sídle: Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, sídlo: Za Havlovci 4380, 031 01 Liptovský Mikuláš, správcom, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov v zmysle predmetu činnosti zverejnenom vo výpise z Obchodného registra Okresného súdu Žilina oddiel: Dr, vložka číslo: 123/L „výkon správy bytov, nebytových priestorov a domov, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb v rozsahu voľných živností“ na základe Zmluvy o výkone správy č. 43/2000 zo dňa 11.12.2000 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 11.07.2001, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. ..., pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. P-... zistené, že:

a/. – správca najneskôr do 31. mája 2019 nepredložil vlastníkovi bytu č. 3 správu o svojej činnosti za rok 2018, týkajúcu sa domu, a rovnako ani vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie,

b/. – správca v roku 2017 a 2018 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie“;

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) a § 4 ods. 2 písm. c) 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 sa účastníkovi konania – **Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, sídlo: Za Havlovci 4380, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 00 222 011**, kontrola vykonaná dňa 01.10.2019, dňa 23.10.2019, dňa 13.11.2019 a dňa 16.07.2020 v sídle spoločnosti Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, Za Havlovci 4380, Liptovský Mikuláš, podľa § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa ukladá peňažná pokuta vo výške **350,- EUR, slovom: tristopäťdesiat 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: 03130519.

Ostatná časť výroku ostáva bez zmeny.

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 – Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš – peňažnú pokutu vo výške 450,- €, pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) a § 4 ods. 2 písm. c) 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 dňa 01.10.2019, dňa 23.10.2019, dňa 13.11.2019 a dňa 16.07.2020 vykonanej v sídle účastníka konania Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, Za Havlovci 4380, Liptovský Mikuláš, pri prešetrení podnetu č. P-681/2019 zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; porušil zákaz používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách.

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

Odvolačný 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.

Po preštudovaní spisového materiálu odvolací správny orgán považoval za potrebné vyzvať účastníka konania na predloženie dôkazu. Vo výzve zo dňa 06.05.2021 odvolací orgán žiadal účastníka konania o zaslanie dôkazu preukazujúceho skutočnosť – kedy /ktorý deň, mesiac, rok/ došlo k doručeniu dokumentov (Správa o činnosti správcu za rok 2018, Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a vyúčtovanie Fondu údržby, prevádzky a opráv za rok 2018), vlastníkom bytov č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a nebytových priestorov v bytovom dome ul. Odvolací orgán zároveň žiadal o zaslanie dôkazu preukazujúceho tvrdenie, že vlastníci bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu v rokoch 2017 a 2018, po ukončení komplexnej obnovy bytového domu, vyslovene nepožadovali zvolanie schôdze vlastníkov z dôvodu, že by sa schôdze aj tak nezúčastnili kvôli agresívnemu správaniu p. ..., vlastníka bytu č. 3 v uvedenom bytovom dome. Na základe tejto výzvy bol dňa 19.05.2021 e-mailom a dňa 25.05.2021 poštou odvolaciemu orgánu doručený list označený ako „Predloženie dôkazu“. Účastník konania správny orgánu doručil prehlásenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Podpísaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v uvedenom dome čestne prehlásili, že správa o činnosti správcu Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš za rok 2018 a vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2018 týkajúce sa bytov a nebytových priestorov v tomto dome boli všetkým podpísaným vlastníkom doručené

zo strany správcu dňa 29.05.2019 prostredníctvom p. K. Š., zástupkyne vlastníkov, ktorá im vyššie uvedené písomnosti v tento deň osobne odovzdala. Ďalej vlastníci prehlásili, že z dôvodu agresívneho spávania jedného z vlastníkov, p. ..., pôvodného vlastníka bytu č. 3 v dome, ktorý na každej schôdzi vždy vyvolával konflikty a napádal každého, kto mal iný názor, už nemali záujem sa zúčastňovať schôdzi, a preto po ukončení komplexnej obnovy bytového domu, keď všetky potreby vlastníkov správca vyriešil prostredníctvom zástupkyne vlastníkov, p. K. Š., požiadali správcu, aby v rokoch 2017 a 2018 schôdze vlastníkov nezvolával, nakoľko sa v tomto období schôdzi nikto nechcel zúčastniť. Vlastníci v čestnom prehlásení uviedli, že v každom prípade boli práva vlastníkov zachované, a to bezkonfliktným spôsobom. Uvedené čestné prehlásenie vlastníkov bytov bolo podpísané dňa 14.05.2021 vlastníkom bytu č. 1 Ing. D. J., bytu č. 2 E. M., bytu č. 4 M. P., K. Š., bytu č. 5 B. B., bytu č. 6 A. Č., bytu č. 7 A. K., E. H., V. K., K. K., bytu č. 8 Š. T., E. T.

Odvolačný orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie č. P/0313/05/2019 zo dňa 11.12.2020, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Na základe vyššie uvedeného predloženého dôkazu odvolací orgán zastáva názor, že účastník konania jednoznačne preukázal, že správu o činnosti správcu Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš za rok 2018, vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2018 týkajúce sa bytov a nebytových priestorov v tomto dome všetkým podpísaným vlastníkom bytu č. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 správca doručil v zákonnej lehote, konkrétne dňa 29.05.2019 prostredníctvom p. K. Š., zástupkyne vlastníkov, ktorá im vyššie uvedené písomnosti v tento deň osobne odovzdala. Účastník konania však nepreukázal doručenie uvedených dokumentov vlastníkom bytu č. 3. Z uvedeného dôvodu odvolací orgán rozhodol, že v predmetnej právnej veci došlo k porušeniu ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa 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 č. 182/1993 Z. z.“) len v prípade vlastníka bytu č. 3, nakoľko účastník konania nepreukázal splnenie povinnosti najneskôr do 31. mája 2019 predložiť tomuto vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome správu o svojej činnosti za rok 2018 týkajúcej sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za rok 2018. Odvolací orgán poukazuje na ustanovenie § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré ukladá túto povinnosť správcovi a v prípade pochybností správca nesie dôkazné bremeno za splnenie si tejto povinnosti. Odvolací orgán berie na vedomie čestné prehlásenie vlastníkov o tom, že vlastníka bytu č. 3 vnímali ako agresívneho a vyslovene nepožadovali zvolanie schôdze v rokoch 2017 a 2018. Na túto skutočnosť odvolací orgán prihliadol pri rozhodovaní o výške pokuty, no ani táto skutočnosť nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za zistené nedostatky, pričom dôvody sú nižšie uvedené. Odvolací orgán zároveň pristúpil k precizovaniu konkrétneho ustanovenia zákona

č. 182/1993 Z. z., ktoré bolo konaním účastníka konania porušené, a to tak, že ustanovenie § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. z výrokovej časti rozhodnutia, ako aj z príslušnej časti odôvodnenia rozhodnutia vynechal. V zmysle ustanovenia § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Vyplývajúc z prvostupňového rozhodnutia, v predmetnej právnej veci účastníkovi konania nie je uložená pokuta za nárokovanie si platby za správu do času nepredloženia citovaných dokumentov. Z uvedeného dôvodu odvolací orgán ustanovenie § 8a ods. 4 zákona

č. 182/1993 Z. z. z výrokovej časti rozhodnutia, ako aj z príslušnej časti odôvodnenia rozhodnutia vynechal. Na základe vyššie uvedených skutočností, odvolací orgán pokutu uloženú prvostupňovým správnym orgánom primerane znížil. Vykonané zmeny nezakladajú

dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za zistené porušenia zákona, no zakladajú dôvod na prehodnotenie výšky pokuty uloženej prvostupňovým orgánom. Podľa odvolacieho orgánu, prihliadajúc na vykonané zmeny prvostupňového rozhodnutia, charakter protiprávneho konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, možné následky, ktoré spočívajú v poškodení spotrebiteľa, bude mať dostatočne preventívny a represívny charakter aj uloženie pokuty v nižšej výške, ako bolo uvedené v prvostupňovom rozhodnutí. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil. Z uvedených dôvodov odvolací orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; nepoužívať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách; čo účastník konania porušil.

Dňa 01.10.2019, dňa 23.10.2019, dňa 13.11.2019 a dňa 16.07.2020 v sídle účastníka konania Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, Za Havlovci 4380, Liptovský Mikuláš, vykonali inšpektori Inšpektorátu SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj kontrolu, pri ktorej boli zistené nedostatky, za ktoré zodpovedá účastník konania ako predávajúci - poskytovateľ služieb - správca bytov a nebytových priestorov. Kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľského podnetu, evidovaného pod č. P-....

Pri výkone kontroly bolo zistené, že účastník konania - poskytovateľ služieb vykonáva správu v bytovom dome na ul. ..., a to na základe Zmluvy o výkone správy č. 43/2000 zo dňa 11.12.2000 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 11.07.2001 (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 zákona č. 182/1993 Z. z., 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; 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 ul. ..., nepredložil vlastníkovi bytu č. 3 správu o svojej činnosti za rok 2018, týkajúcu sa domu, a rovnako ani vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018,
- v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. g) (v znení účinnom do 31.10.2018), § 8b ods. 1 písm. f) (v znení účinnom od 01.11.2018 do 31.12.2018) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, keď správca v roku 2017 a 2018 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok.

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

Kontrolou bolo zároveň zistené, že účastník konania porušil § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého predávajúci nesmie používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko vyššie uvedenou kontrolou, po posúdení obsahu Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi účastníkom konania – predávajúcim, (resp. poskytovateľom služieb) - správcom: Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš, sídlo: Za Havlovci 4380, 031 01 Liptovský Mikuláš a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. ... ako spotrebiteľmi, boli zistené nedostatky, konkrétne v Čl. 3 Práva a povinnosti vlastníkov pri správe a prevádzke domu v bode 2.) písm. b) danej zmluvy bolo uvedené: *„Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov povinní: platiť správcovi mesačne paušálny poplatok za výkon správy vo výške schválenej príslušným*

orgánom družstva.“, čím účastník konania ako predávajúci porušil zákaz používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách. Uvedená podmienka stanovená predávajúcim vnášala značnú nerovnováhu do práv a povinností zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa – vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome. Táto podmienka stanovovala jednostranne, na základe len rozhodnutia účastníka konania ako správcu, povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov uhrádzať poplatok za výkon správy vo výške schválenej orgánom družstva, napriek skutočnosti, že vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať o všetkých veciach týkajúcich sa správy, vrátane rozhodovania o výške poplatku správcovi za výkon správy.

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 účastníka konania zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky.

V podanom odvolaní účastník konania uvádza, že rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa je nepreskúmateľné a vychádza z nedostatočne zisteného skutočného stavu veci. Účastník konania poukazuje na závažný nedostatok napadnutého rozhodnutia, a to uloženie pokuty vo výške 450,- € za niekoľko osobitných porušení zákona o ochrane spotrebiteľa s rôznou intenzitou závažnosti porušenia, čo spôsobuje nepreskúmateľnosť celého rozhodnutia. Účastník konania uvádza, že podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia jednotlivých povinností, spôsob a následky porušenia každej jednotlivéj povinnosti. Podľa vyjadrenia účastníka konania úvaha o výške sankcie za každé jednotlivé porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa osobitne, pri dodržaní hľadísk v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa absentuje, v dôsledku čoho je rozhodnutie v tejto časti nepreskúmateľné s následkom nepreskúmateľnosti celého rozhodnutia. Účastník konania v odvolaní poukazuje aj na skutočnosť, že prvostupňový správny orgán nezistil stav veci náležite, vecou sa nezaoberal dôsledne, v súlade s povinnosťou uloženou mu v § 32 ods. 1 Správneho poriadku, následkom čoho vyvodil nesprávne skutkové a právne závery. Účastník konania namietal predčasné začatie správneho konania, skôr, než správny orgán zistil skutočný stav veci bez vykonania dôkazu – vypočutia zástupkyne vlastníkov bytov v bytovom dome, p. K. Š., k dobe odovzdania správy o činnosti správcu za rok 2018 a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty jednotlivým vlastníkom. Podľa ustálenej judikatúry, ak by účastník konania aj nenavrhol vykonanie tohto dôkazu, ani prípadné nesplnenie dôkaznej povinnosti účastníka konania nezabavuje správny orgán povinnosti zistiť vo veci skutočný stav, keďže túto povinnosť správny orgán ukladá zákonodarca v ustanovení § 32 ods. 1 Správneho poriadku (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) sp. zn. 10Sžso/5/2014). Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníka konania (napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Asan/22/2018). Podľa § 32 ods. 2 Správneho poriadku podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správny orgán z jeho úradnej činnosti. Účastník konania ďalej uvádza, že pokiaľ ide o porušenie povinnosti najneskôr do 31. mája 2019 predložiť vlastníkom bytov č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 uvedeného bytového domu správu o svojej činnosti za rok 2018 týkajúcu sa domu a rovnako aj vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018, vec nebola administratívnou formou konania spoľahlivo zistená, čoho dôsledkom je nedostatok takých dôkazov, z ktorých by správny orgán mohol jednoznačne konštatovať, či vôbec došlo k porušeniu zákona. Práve nariadenie ústneho pojednávania podľa § 21 Správneho poriadku, vypočutie zástupkyne vlastníkov bytov v dome p. K. Š. k okamihu predloženia správy o činnosti správcu za rok 2018 a vyúčtovania použitia fondu prevádzky,

údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018 jednotlivým vlastníkom, vypočutím a konfrontáciou so sťažovateľom tvrdiacim nepravdivé skutočnosti, to všetko by prispelo k objasneniu veci a zisteniu skutočného stavu veci. Účastník konania ako dôkaz predložil čestné prehlásenie p. K. Š., ktoré je prílohou predmetného odvolania. Nariadenie ústneho pojednávania a vypočutie svedka p. K. Š., zástupkyne vlastníkov bytov v dome, by nesporne viedlo k zisteniu skutkového stavu veci (poukaz na rozhodnutia NS SR sp. zn. 2Sžo/53/2013, sp. zn. 2Sžp/10/2011, sp. zn. 4Sžo/262/2015). Účastník konania poznamenáva, že nariadenie ústneho pojednávania má nesporný význam aj pre zistenie, či účastník konania ako správca v roku 2017 a v roku 2018 zabezpečoval alebo nezabezpečoval zákonnú povinnosť správcu, a to poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa. Ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa poskytuje možnosť širokého výkladu, preto bolo povinnosťou správneho orgánu riadne a dôsledne odôvodniť, prečo je porušenie povinnosti správcu stanovenej v § 8b ods. 2 písm. g) zákona č. 183/1993 Z. z. súčasne takým neposkytovaním služby, aké má na mysli ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania vo vyjadrení k začatiu správneho konania zo dňa 19.10.2020 uviedol, že zo žiadneho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. nevyplýva spôsob, akým má správca splniť povinnosť uloženú mu v § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., zákon nešpecifikuje, že tak nesmie urobiť tým spôsobom, že vlastníci osobne preberú zalepené obálky s uvedením ich mena a priezviska, obsahujúce vyúčtovanie služieb a správu o činnosti správcu za konkrétne obdobie, prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a nie prostredníctvom pošty. Účastník konania ďalej uvádza, že v roku 2017 a 2018 vykonal pre bytový dom všetky činnosti a všetky služby tak, aby boli zabezpečené všetky práva a právom chránené záujmy vlastníkov bytov v dome. Jedným z práv a právom chránených záujmov vlastníkov bytov v bytovom dome je nerušené bývanie, bez fyzických atakov a vulgárneho nadávania zo strany sťažovateľa, čo viedlo k výslovnej požiadavke vlastníkov bytov nezvolávať schôdze vlastníkov, pokiaľ sa nevyskytne potreba prejednávania závažnej otázky týkajúcej sa domu ako celku. Zmyslom a účelom zvolania schôdze vlastníkov je zabezpečiť právo vlastníkov byť informovaný a rozhodovať o všetkých závažných otázkach týkajúcich sa správy domu. Toto právo bolo riadne zabezpečené inak, a to prostredníctvom zvolenej zástupkyne vlastníkov, p. K. Š., o čom účastník konania prikladá dôkaz a navrhuje jej vypočutie, prípadne vypočutie ďalších vlastníkov bytov v bytovom dome. Pokiaľ potreba na zvolanie schôdze zo strany vlastníkov bytov ani zo strany správcu v rozhodnom období nevznikla a vlastníci výslovne nežiadali správcu o zvolanie formálnej schôdze, kde by zo strany sťažovateľa boli fyzicky napádaní a urážaní, nemožno túto skutočnosť bez náležitého zistenia skutočného stavu, vyhodnotiť tak, že správca neposkytol služby vlastníkom spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Účastník konania poukazuje na skutočnosť, že zákon nie je možné vykladať extrémne formalisticky, bez akéhokoľvek zreteľa na úmysel a účel zákona. O tejto problematike existuje početná judikatúra, podľa ktorej je potrebné pred doslovným gramatickým výkladom uprednostniť výklad ratio legis, vždy po zistení skutočného stavu veci. Pokiaľ ide o porušenie povinnosti správcu najmenej raz za rok zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, účastník konania poukazuje na skutočnosť, že zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preto len citovaním zákonných ustanovení, bez zistenia, či za stavu, ktorý v dome vyvolal svojím agresívnym správaním práve sťažovateľ, teda bez zistenia skutočného stavu veci, by trvanie na uskutočnení formálnej schôdze vlastníkov, za súčasného splnenia všetkých ostatných povinností správcu, nebolo naplnením zmyslu a účelu zákona – zabezpečiť ochranu spotrebiteľov – vlastníkov bytov v dome na ul. Napadnuté rozhodnutie nie je ani v tejto časti dostatočne odôvodnené a je zjavne arbitrárne. K nedostatku porušenia zákazu používania neprijateľných podmienok v spotrebiteľských zmluvách účastník konania uviedol, že vytýkanú neprijateľnú podmienku nikdy nepoužil, preto tento zákaz uložený

ustanovením § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa nikdy neporušil. Zároveň poukazuje na skutočnosť, že za neplatné ustanovenie v Zmluve o výkone správy v Čl. 3 bode 2.) písm. b) nemožno uložiť pokutu. Podľa gramatického a logického výkladu ustanovenia § 53 ods. 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), je ustanovenie Čl. 3 bodu 2.) písm. b) Zmluvy o výkone správy absolútne neplatné a podľa gramatického a logického výkladu § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa by účastník konania porušil daný zákaz vtedy, ak by v rozpore s týmto ustanovením konal. Správny orgán prvého stupňa mal nesporne zistené, že výška poplatku za správu domu dohodnutá v Zmluve o výkone správy bola prvýkrát zmenená po uplynutí takmer 11 rokov, a to na základe dohody správcu a vlastníkov vyjadrenej v Dodatku č. 4 zo dňa 11.04.2011. Vyhodnotenie konania správcu domu správnym orgánom prvého stupňa je z vyššie uvedených dôvodov nesprávne, arbitrárne, v jednoznačnom rozpore s ustanovením § 32 ods. 1 a nasl. Správneho poriadku. Napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávnych skutkových a právnych záverov, rozhodnutie je zjavne arbitrárne a pokiaľ ide o výšku pokuty za niekoľko samostatných porušení zákona, napadnuté rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené, čím je nepreskúmateľné. Na základe vyššie uvedených skutočností účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že odvolaniu v celom rozsahu vyhovie a rozhodne o upustení od uloženia sankcie, nakoľko účel správneho trestania za porušenie povinností bol dosiahnutý aj samotným prejednaním veci. Pokiaľ odvolací orgán bude mať za to, že nie sú dané dôvody pre navrhovanú zmenu napadnutého rozhodnutia, účastník konania navrhuje, aby odvolací správny orgán napadnuté rozhodnutie z dôvodu nepreskúmateľnosti rozhodnutia zrušil a vec vrátil správne orgánu prvého stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie rozhodnutia. Čo sa týka skutočností uvedených v odvolaní účastníka konania, odvolací orgán vyhodnotil tvrdenia účastníka konania ako právne bezpredmetné a subjektívne, ktoré ho nezbavujú zodpovednosti za kontrolou presne a spoľahlivo zistené porušenie zákona. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa konanie účastníka konania správne právne posúdil ako rozporné so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, ktoré by spochybňovali skutkový stav zistený kontrolou, príp. oprávnenosť uloženia sankcie zo strany prvostupňového správneho orgánu. 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 § 4 ods. 2 písm. c) 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 § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa *„predávajúci nesmie používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách“*.

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 spisali 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 vykonanej kontroly 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 námietke účastníka konania o nepreskúmateľnosti rozhodnutia z dôvodu, že pokuta bola uložená vo výške 450,- € za niekoľko osobitných porušení zákona o ochrane spotrebiteľa s rôznou intenzitou závažnosti porušenia, odvolací orgán uvádza, že pokuta vo výške 450,- € bola znížená na pokutu vo výške 350,- € z dôvodov vyššie uvedených. Pokuta bola uložená jedným rozhodnutím za všetky zistené porušenia povinností kumulatívnym spôsobom. Prvostupňový správny orgán, ako aj odvolací orgán, pri rozhodovaní o výške pokuty postupoval v súlade s ustanovením § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého *„pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti“*. Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty pri jednotlivých nedostatkoch posúdil všetky uvedené hľadiská, pričom odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že nie je stanovená zákonná povinnosť správneho orgánu určiť výšku sankcie za každé jednotlivé porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa osobitne a z toho vyplývajúcej nie je vylúčená možnosť uloženia pokuty kumulatívnym spôsobom. Povinnosťou správneho orgánu je pri ukladaní pokuty prihliadať na vyššie uvedené hľadiská, čo bolo v predmetnej právnej veci dodržané.

Odvolací orgán k ďalším námietkam uvedeným v odvolaní uvádza, že na základe predloženého dôkazu – prehlásenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. ... zo dňa 14.05.2021, kde podpísaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v uvedenom dome čestne prehlásili, že požadované dokumenty všetkým podpísaným vlastníkom správca doručil dňa 29.05.2019 prostredníctvom p. K. Š., zástupkyne vlastníkov, ktorá im vyššie uvedené písomnosti v tento deň osobne odovzdala, odvolací orgán rozhodol, že doručenie uvedených dokumentov v zákonnej lehote účastník konania nepreukázal len v prípade vlastníka bytu č. 3. Na základe uvedeného odvolací orgán konštatoval porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na ustanovenie § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. len v prípade vlastníka bytu č. 3, a preto odvolací orgán pokutu znížil tak, ako už bolo vyššie uvedené. Odvolací orgán zároveň uvádza, že účastník konania ako správca vykonávajúci správu bytov na základe Zmluvy o výkone správy, do času predloženia spomínaného dôkazu – čestného prehlásenia jednotlivých vlastníkov zo dňa 14.05.2021, žiadnym spôsobom nepreukázal splnenie si povinnosti predložiť v zákonom stanovenom termíne do 31.05.2019 vlastníkom bytov č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 správu o činnosti správcu za rok 2018, ako ani vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018. Liberačným dôvodom zo zisteného porušenia zákona do toho času nebolo ani poskytnutie čestného prehlásenia zástupkyne vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.12.2020, ktoré účastník konania zaslal spolu s odvolaním, nakoľko toto prehlásenie nepreukazuje predloženie uvedených písomností samotným vlastníkom bytov v zákonnej lehote, do 31.05.2019. Odvolací orgán uvádza, že čestné vyhlásenie je právny inštitút, ktorý nie je dôkazom, ale nahrádza dôkaz. Nejde o priame nahradenie dôkazu s účinkami ex lege, ale až na základe správnej úvahy správneho orgánu, ktorý môže čestné vyhlásenie pripustiť. Odvolací orgán rozhodol o nepripustení čestného prehlásenia ako dôkazu a z uvedeného dôvodu vyzval účastníka konania na predloženie dôkazu tak, ako je uvedené vyššie v tomto rozhodnutí. V listinách, ktoré boli správne

orgánu prvého stupňa predložené počas kontroly a tvoria prílohu č. 10. a prílohu č. 12. k inšpekčným záznamom, sú uvedené podpisy vlastníkov bytov bez uvedenia časového údaja o prevzatí predmetných dokumentov. Správne konanie bolo prvostupňovým správnym orgánom začaté z dôvodu, že v danom prípade účastník konania neunesol dôkazné bremeno o splnení si zákonnej povinnosti predložiť správu o činnosti správcu za rok 2018 a vyúčtovanie za rok 2018 vlastníkom bytov v termíne do 31.05.2019. Odvolací orgán zdôrazňuje, že prvostupňový správny orgán nestanovil účastníkovi konania spôsob, akým mal splniť povinnosť uloženú mu v ustanovení § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ani neuviedol, že tak správca nemôže urobiť tým spôsobom, že vlastníci osobne preberú zalepené obálky s uvedením ich mena a priezviska, obsahujúce vyúčtovanie služieb a správu o činnosti správcu za konkrétne obdobie, prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a nie prostredníctvom pošty. Prvostupňový správny orgán namietal, že nebolo preukázané dodržanie zákonnej lehoty na splnenie si tejto povinnosti do 31.05.2019, nakoľko účastník konania nepreukázal dátum, kedy došlo k odovzdaniu týchto dokumentov vlastníkom.

Odvolací orgán zhodne s prvostupňovým správnym orgánom poukazuje na skutočnosť, že ústne pojednávanie sa musí uskutočniť len vtedy, ak to ustanovuje osobitný zákon alebo správny orgán ústne pojednávanie nariadi. V konaní o správnych deliktoch sa v plnom rozsahu uplatňuje zásada písomnosti konania. Na konanie o správnom delikte účastníka konania sa vzťahuje osobitný zákon, ktorým je zákon o ochrane spotrebiteľa, ktorý povinnosť nariadiť ústne pojednávanie správnemu orgánu neukladá. Odvolací orgán poukazuje na ustanovenie § 21

ods. 1 Správneho poriadku, v zmysle 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. Posúdenie vhodnosti, resp. potreby nariadenia ústneho pojednávania, neprislúcha účastníkovi konania, ale správnemu orgánu, a to len vtedy, pokiaľ bude mať ústne pojednávanie svoje opodstatnenie. Správny orgán prvého stupňa rozhodol, aj vzhľadom na pandemickú situáciu, o nevhodnosti nariadenia ústneho pojednávania.

Odvolací orgán za účelom zistenia skutočného stavu v predmetnej právnej veci, výzvou zo dňa 06.05.2021 žiadal účastníka konania o predloženie dôkazu preukazujúceho skutočnosť – kedy/ktorý deň, mesiac, rok/ došlo k doručeniu dokumentov (Správa o činnosti správcu za rok 2018, Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a vyúčtovanie Fondu údržby, prevádzky a opráv za rok 2018), vlastníkom bytov č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Účastník konania na predmetnú výzvu reagoval zaslaním požadovaného dôkazu, na základe čoho odvolací orgán rozhodol o zmene prvostupňového rozhodnutia a znížení pokuty.

K vyjadreniu účastníka konania, že nezvolaním schôdze, na základe výslovnej požiadavky vlastníkov bytov, sa snažil zabezpečiť nerušené bývanie vlastníkov bytov v dome bez fyzických atakov a vulgárneho nadávania zo strany sťažovateľa, odvolací správny orgán uvádza, že v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vyplývajú z gramatického výkladu tohto ustanovenia, s dôrazom na slová „*správca je povinný*“, správca musí zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, no *najmenej raz za rok*, a to bez ohľadu na to, či o to vlastníci bytu žiadajú alebo nie. Taktiež musí zvolať schôdzu vlastníkov bytov v prípade, ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V ustanovení § 8b ods. 2 písm. g) (znenie účinné do 31.10.2018) zákona č. 182/1993 Z. z., ako aj v ustanovení § 8b ods. 1 písm. f) (znenie účinné od 01.11.2018 do 31.12.2018) zákona č. 182/1993 Z. z. je vyjadrená povinnosť správcu zvolať schôdzu vlastníkov bytov najmenej raz za rok a nie možnosť zvolania schôdze vlastníkov bytov. Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Vlastníci bytov môžu rozhodovať o jednotlivých otázkach, týkajúcich sa správy, len v rámci schôdzí, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami

všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov. Pokiaľ účastník konania, ako aj zástupkyňa vlastníkov bytov, uvádzajú ako dôvod nezvolania schôdzy v roku 2017 a 2018 ochranu samotných vlastníkov bytov pred agresívnym správaním sa jedného z nich, odvolací správny orgán má zhodne s prvostupňovým správnym orgánom za to, že účastník konania mal možnosť využiť normy trestného práva za účelom dodržiavania zákona č. 182/1993 Z. z. Skutočnosť, že sa účastník konania snažil predísť možným fyzickým atakom a agresívnemu správaniu spotrebiteľa – podávateľa podnetu, nemožno nadradiť nad zákonnú povinnosť správcu zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov minimálne raz za rok.

Za účelom zistenia objektívneho a skutočného stavu predmetnej právnej veci bol účastník konania výzvou zo dňa 06.05.2021 vyzvaný aj na zaslanie dôkazu preukazujúceho tvrdenie, že vlastníci bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu v rokoch 2017 a 2018, po ukončení komplexnej obnovy bytového domu, vyslovene nepožadovali zvolanie schôdze vlastníkov z dôvodov, že by sa schôdze aj tak nezúčastnili kvôli agresívnemu správaniu p. JUDr. R. M., vlastníka bytu č. 3 v uvedenom bytovom dome. Účastník konania v zmysle tejto výzvy predložil odvolaciemu orgánu dôkaz, kde vlastníci čestne prehlásili, že z dôvodu agresívneho správania jedného z vlastníkov, p. JUDr. R. M., pôvodného vlastníka bytu č. 3 v dome,

ktorý na každej schôdzi vždy vyvolával konflikty a napádal každého, kto mal iný názor, už nemali záujem sa zúčastňovať schôdzi, a preto po ukončení komplexnej obnovy bytového domu, keď všetky potreby vlastníkov správca vyriešil prostredníctvom zástupkyne vlastníkov, p. K. Š., požiadali správcu, aby v rokoch 2017 a 2018 schôdze vlastníkov nezvolával, nakoľko sa v tomto období schôdzi nikto nechcel zúčastniť. V každom prípade boli práva vlastníkov zachované, a to bezkonfliktným spôsobom. Uvedené čestné prehlásenie vlastníkov bytov bolo podpísané dňa 14.05.2021 vlastníkom bytu č. 1 Ing. D. J., bytu č. 2 E. M., bytu č. 4 M. P., K. Š., bytu č. 5 B. B., bytu č. 6 A. Č., bytu č. 7 A. K., E. H., V. K., K. K., bytu č. 8 Š. T., E. T.

Odvolací orgán na základe tejto skutočnosti konštatuje, že uvedené čestné prehlásenie vlastníkov nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za vytýkané nedostatky. Odvolací orgán berie na vedomie skutočnosť, že spotrebiteľa - vlastníka bytu č. 3, vnímali ako agresívneho a vyslovene nepožadovali zvolanie schôdze v rokoch 2017 a 2018. Na túto skutočnosť odvolací orgán prihliadol pri rozhodovaní o výške pokuty, no uvedené nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za zistené nedostatky, pričom dôvody, pre ktoré odvolací orgán takto rozhodol, sú vyššie uvedené.

K nedostatku zakotvenia neprijateľnej zmluvnej podmienky v Zmluve o výkone správy, k vyjadreniu účastníka konania o nepoužívaní danej podmienky v praxi, ako i k vyjadreniu účastníka konania, že neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách sú podľa § 53 ods. 5 OZ neplatné, odvolací orgán zhodne s prvostupňovým správnym orgánom uvádza, že o neplatnosti Zmluvy o výkone správy alebo jej časti rozhoduje súd a správny orgán ukladá pokutu za porušenie zákona, t. j. za používanie neprijateľnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve, ku ktorému preukázateľne došlo. Pre konštatovanie porušenia zákona nie je rozhodujúce, či účastník konania použil uvedenú neprijateľnú podmienku v praxi alebo nie. Právne významnou skutočnosťou je uvedenie neprijateľnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve, ktorá mohla spôsobiť ujmu na strane spotrebiteľov ako vlastníkov bytov, čo v danom prípade bolo naplnené. V danom prípade ide o iný správny delikt, ktorý je ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania postačuje reálna hrozba protiprávneho následku, a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal.

K skutočnosti, že podmienka nie je neprijateľná, ak sa týka hlavného predmetu zmluvy a primeranosti ceny, ak sú tieto vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, odvolací správny orgán uvádza, že formulácia v Zmluve o výkone správy v znení: „... Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci povinní: ... b/ platiť správcovi mesačne paušálny poplatok za výkon správy vo výške schválenej príslušným orgánom družstva.“, toto kritérium nespĺňa, netýka sa primeranosti ceny, ktorá je vyjadrená určito, jasne a zrozumiteľne, a preto ju možno

považovať za neprijateľnú. Uvedená podmienka stanovená predávajúcim vnáša značnú nerovnováhu do práv a povinností zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa ako vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome, nakoľko jednostranne, len na základe rozhodnutia správcu stanovuje výšku poplatku za výkon správy schválenú orgánom družstva, ktorú boli vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní uhrádzať.

K vyjadreniu účastníka konania, uvedenom vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania, v zmysle ktorého po upozornení inšpektorov SOI, bolo vyúčtovanie služieb a správa o činnosti za nasledujúci rok 2019, vlastníkom odovzdané s uvedením dátumu prevzatia, resp. v prípade ich zaslania poštou, dátumom podania zásielky na pošte, odvolací správny orgán uvádza, že v zmysle ustanovenia § 7 ods. 3 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, je kontrolovaná osoba povinná v určenej lehote odstrániť zistené nedostatky, ich príčiny alebo vykonať okamžite nevyhnutné opatrenia na ich odstránenie a podať o nich a o ich výsledkoch v určenej lehote správu inšpektorátu. Odstránenie zistených nedostatkov je teda povinnosťou kontrolovaného subjektu. Zodpovednosť účastníka konania za porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa je objektívna a za zistené nedostatky zodpovedá bez ohľadu na zavinenie.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že správny orgán je viazaný zákonom, pričom zákon nevyložil formalisticky, ale v záujme ochrany spotrebiteľa, s prihliadnutím na počet spotrebiteľov,

na ktorých mohlo mať nepredloženie zákonných dokumentov v zákonom stanovenej lehote, nezvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov aspoň raz ročne a zakotvenie neprijateľnej zmluvnej podmienky v Zmluve o výkone správy negatívny dopad, v danom prípade minimálne u jedného spotrebiteľa, ktorý podal podnet.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, odvolací orgán má za to, že v predmetnej právnej veci boli dodržané všetky zásady správneho konania, vrátane zásady materiálnej pravdy, správny orgán taktiež spoľahlivo a presne zistil skutkový stav veci. 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 prvostupňového rozhodnutia.

Účastník konania ako predávajúci, (resp. poskytovateľ služieb) je podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa nesmie používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách. Posúdením predmetnej právnej veci v celom rozsahu bolo jednoznačne preukázané, že tieto povinnosti neboli zo strany účastníka konania splnené, preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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, pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, správny orgán zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Pokuta, ktorú správny orgán ukladá účastníkovi konania, nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a k jeho následkom, čo znamená, že pokuta ako finančný postih musí obsahovať aj zložku represívnu. Represívna funkcia takto uloženej pokuty smeruje k ochrane práv a záujmov spotrebiteľa chránených zákonom o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán pokutu dostatočne odôvodnil v súlade s atribútmi stanovenými v ust. § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán pri ukladaní pokuty zvažil všetky okolnosti prípadu, závažnosť a rozsah porušenia povinnosti účastníkom konania, pričom odvolací orgán považuje výšku zmenenej pokuty za primeranú. 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 o ochrane spotrebiteľa a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Na ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací orgán neprihliadal. 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 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 správny orgán podotýka, že použitie uvedeného inštitútu je len fakultatívne.

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.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinnosti zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorej nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a to nepredložením správy o svojej činnosti za rok 2018 týkajúcej sa domu, ani vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty za rok 2018 vlastníkovi bytu č. 3 v zákonnej lehote a nezvolaním schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v roku 2017 a 2018. Účastník konania zároveň použil neprijateľnú zmluvnú podmienku v Zmluve o výkone správy stanovením výšky

mesačného poplatku za výkon správy len na základe jednostranného rozhodnutia účastníka konania.

Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Vlastník bytu č. 3 nemohol v zákonom termíne disponovať základným dokumentom, umožňujúcim mu zhodnotenie úrovne a kvality správcom poskytovaných služieb vo forme správy o činnosti za predchádzajúci rok, ktorá by mu poskytla aj údaje nevyhnutné pre rozhodovanie o ďalšom pláne hospodárenia v bytovom dome, či o výške preddavkov do fondu. Nepredložením vyúčtovania vlastníkovi bytu a nebytového priestoru do 31. mája nasledujúceho roka, nemal spotrebiteľ v zákonnej lehote informácie o tom, koľko financií odviezol do fondu, koľko peňažných prostriedkov bolo z fondu vynaložených, v prípade vzniku nedoplatku či preplatku sa oneskorene dozvedel o existencii tejto skutočnosti, a tým nemusel včas vykonať potrebné kroky.

V dôsledku nezvolania schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zákonných intervaloch nemali vlastníci bytov a nebytových priestorov možnosť v plnej miere sa vyjadriť, uplatňovať svoje požiadavky alebo prijímať rozhodnutia týkajúce sa správy domu, a teda rozhodovať o finančných prostriedkoch, slúžiacich na správu domu, s ktorými v danom období disponuje správca, nakoľko vlastníci bytov a nebytových priestorov sa na správe domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzy. Pri rozhodovaní o výške pokuty odvolací orgán prihliadol i na čestné prehlásenie vlastníkov bytu č. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 zo dňa 14.05.2021 v uvedenom dome, kde jednoznačne uviedli, že z dôvodu agresívneho správania sa vlastníka bytu č. 3 sa schôdzy nezúčastnia. No tak, ako už bolo vyššie uvedené, ani táto skutočnosť nezabavuje účastníka konania zodpovednosti za zistené nedostatky.

Zámerom citovaných noriem bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednak prístup k výkonu svojho práva zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku, zároveň zabezpečiť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov rovnováhu v právach a povinnostiach v porovnaní s právami a povinnosťami správcu, čomu zodpovedajú aj konkrétne povinnosti účastníka konania, ako povinnosť predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov do 31. mája nasledujúceho roka správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a vyúčtovanie, zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, a nepoužívať neprijateľné zmluvné podmienky v spotrebiteľských zmluvách, nakoľko nesplnenie si daných povinností, vedie k nenaplneniu cieľa sledovaného zákonodarcom.

Odvolací orgán prihliadol na následok nezvolania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zákonných intervaloch, a to v období 2 rokov minimálne u jedného spotrebiteľa, ktorý podal podnet a jednostranné znevýhodnenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov neprijateľnou podmienkou v Zmluve o výkone správy, z dôvodu reálnej hrozby poškodenia oprávnených záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Došlo k sťažovaniu výkonu práva spotrebiteľa zúčastňovať sa na správe domu a potenciálnemu spôsobeniu ekonomickej ujmy možným nadhodnotením výšky mesačného poplatku za výkon správy.

Zákonodarca stanovil povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie a rovnako zákaz používať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách, čím garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie, právo na ochranu ich ekonomických záujmov a právo na konanie zabezpečujúce rovnováhu v právach a povinnostiach oboch zmluvných strán, a to bez výnimky. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, po zohľadnení zistených nedostatkov, s prihliadnutím na mieru, v akej môže uvedené konanie a opomenutie ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov, nemožno dané konanie účastníka konania považovať za menej závažné porušenie zákona. Zákonodarca považoval nepredloženie správy o činnosti správcu a vyúčtovania v zákonnej lehote za natoľko závažné, že správcu sankcionoval nevzniknutím

jeho nároku na platbu za správu, až do momentu nepredloženia daných dokumentov vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Následkom protiprávneho konania účastníka konania bolo zníženie rozsahu práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priznaných im zákonom, t. j. práva na informácie, práva na ochranu ich ekonomických záujmov a práva na konanie zabezpečujúce rovnováhu v právach a povinnostiach oboch zmluvných strán. Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku, a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal.

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.