

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

Číslo : **SK/0101/99/2021**

Dňa : **27.05.2022**

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Bytové družstvo so sídlom v Trnave, sídlo: Ludvika van Beethovena 26, 917 08 Trnava, IČO: 00 175 480**, kontrola vykonaná dňa 07.12.2020 a dňa 26.02.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, Pekárska 23, Trnava, za účelom prešetrenia podnetov spotrebiteľa č. 227/2019, č. 234/2019 a č. 443/2020, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, č. P/0019/02/2021 zo dňa 03.09.2021, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **200,- EUR, slovom: dvesto 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, 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 **zamietla a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, č. P/0019/02/2021 zo dňa 03.09.2021 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Bytové družstvo so sídlom v Trnave – peňažnú pokutu vo výške 200,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 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 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, Pekárska 23, Trnava, pri prešetrení podnetov spotrebiteľa č. 227/2019, č. 234/2019 a č. 443/2020 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 07.12.2020 a dňa 26.02.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, Pekárska 23, Trnava vykonali inšpektori SOI kontroly, pri ktorých boli zistené nedostatky, za ktoré zodpovedá účastník konania ako predávajúci - poskytovateľ služby - správca bytov a nebytových priestorov. Kontroly boli vykonané na základe spotrebiteľských podnetov, evidovaných pod č. 227/2019, č. 234/2019 a č. 443/2020.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa, zaevidovaného pod č. 443/2020, bolo zistené, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Čajkovského 1, Trnava (ďalej len

„vlastníci“) boli na schôdzi konanej dňa 03.10.2018 pani Ing. E. M., PhD. zo spoločnosti Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. (ďalej len „PSS“) oboznámení s 3 ponukami na refinancovanie úveru. Pri každej ponuke pani Ing. E. M., PhD. vlastníkom vysvetlila výšku úrokov, mesačné splátky z fondu opráv, mesačnú a ročnú úsporu, dobu splácania, fixáciu a poplatky za spracovanie úveru. Vlastníci v písomnom hlasovaní uskutočnenom dňa 16.-18.10.2018 rozhodli o možnosti „ČISTY REFINANC“ v zmysle Indikatívnej ponuky PSS na refinancovanie úveru. Účelom úveru v PSS v zmysle úverovej zmluvy č. 9906069304 je splatenie úveru dlžníka čerpaného v Prvej stavebnej sporiteľni, a.s. podľa Zmluvy o úvere č. 0923485701, vyčísleného ku dňu splatenia úveru. Vo veci poplatkov vlastníci bytu uplatnili dňa 01.07.2020 reklamáciu. V odpovedi na reklamáciu zo dňa 01.07.2020 správca vlastníkov bytu uviedol, že poplatok 669,- € je zložený z troch častí: spracovateľský poplatok za refinancovanie úveru v PSS vo výške 560,- €, poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení vo výške 100,- € a poplatok za vedenie účtu v PSS 3-krát á 2,99 € = 8,97 € (poplatok sa platí jednorazovo, kým bude odchádzať splátka úveru, v ktorej je poplatok potom zahrnutý). V indikatívnej ponuke PSS na refinancovanie úveru zo dňa 23.09.2018 sú pri ponuke „ČISTY REFINANC“ uvedené poplatky: spracovateľský poplatok vo výške 560,- € a poplatok za uzatvorenie zmluvy vo výške 70,- €. Vlastníci boli v zmysle indikatívnej ponuky PSS na refinancovanie úveru zo dňa 23.09.2018 informovaní o poplatku za uzatvorenie zmluvy vo výške 70,- €, pričom účtovaný z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) bol poplatok vo výške 100,- € a zároveň bol z FPÚaO účtovaný poplatok za vedenie účtu v PSS 3-krát á 2,99 €, ktorý sa v indikatívnej ponuke PSS na refinancovanie úveru zo dňa 23.09.2018 nenachádzal. Účastník konania ako správca bytového domu Čajkovského 1, Trnava nepreukázal, že vlastníci boli informovaní o poplatku za vedenie účtu v PSS 3-krát á 2,99 € a o výške poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení vo výške 100,- €, ktoré boli uhradené z FPÚaO.

Pri prešetrení podnetov spotrebiteľa, zaevidovaných pod č. 227/2019 a pod č. 234/2019, bolo zistené, že:

- účastník konania ako správca nezverejnil na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu ani na svojom webovom sídle, postup pri obstarávaní tovarov a služieb v zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) pri obstarávaní hydraulického vyregulovania teplej vody v bytovom dome Čajkovského 1, Trnava, nakoľko vo vyšetrovacom spise číslo ORP-923/O1-TT-TT-2019, v uznesení zo dňa 16.10.2019, poverený príslušník OR PZ v Trnave uviedol, že dokazovaním bolo zistené, že postup pri obstarávaní služieb hydraulického vyregulovania teplej vody nebol zverejnený na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu, nakoľko zástupca správcu vo výpovedi dňa 28.05.2019 uviedol, že správca nemá prístup do domu, zverejňovanie má na starosti zástupca vlastníkov bytov. Kontrolou bolo zistené, že správca k obstarávaniu služieb hydraulického vyregulovania teplej vody predložil tri cenové ponuky, ktoré podľa vyjadrenia správcu zo dňa 28.10.2020 boli predložené na schôdzi vlastníkov dňa 10.04.2019. Správca však neuviedol, či tieto cenové ponuky boli zverejnené v zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. na mieste v dome obvyklom, teda na nástenke v spoločných častiach domu;
- účastník konania ako správca k obstarávaniu služieb energetického auditu predložil dve cenové ponuky, ktoré podľa vyjadrenia správcu zo dňa 28.10.2020 boli predložené na schôdzi vlastníkov dňa 10.04.2019. Správca však nepreukázal, že tieto cenové ponuky boli zverejnené v zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. na mieste v dome obvyklom, teda na nástenke v spoločných častiach domu. To, že cenové ponuky boli predložené na schôdzi vlastníkov a vlastníci rozhodli o výbere dodávateľa v písomnom hlasovaní nezbavuje správcu jeho povinnosti v zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z.

Vyššie opísanými konaniami účastník konania porušil § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

Účastník konania v podanom odvolaní uvádza, že trvá na tom, že cenové ponuky boli zverejnené prostredníctvom zástupcu vlastníkov. Účastník konania tiež poukazuje na to, že zákon č. 182/1993 Z. z. dáva správcovi povinnosť zverejniť príslušné dokumenty na mieste obvyklom v bytovom dome, ale žiadnym spôsobom neurčuje dokladovanie splnenia si tejto povinnosti. Účastník konania sa vyhradzuje voči tvrdeniu podávateľa podnetu, ktorý žiadnym spôsobom nedokázal hodnovernosť svojho tvrdenia a podal podnet až po cca 2 rokoch odo dňa konania predmetnej schôdze vlastníkov. Účastník konania ďalej uviedol, že zástupca vlastníkov bytov spolu s cenovými ponukami na mieste v dome obvyklom zverejnil aj oznam o konaní schôdze vlastníkov, a to aj s programom rokovania, na základe čoho sa vlastníci na predmetnú schôdzu dostavili, vedeli kedy, aj kde a o čom bude pojednávať schôdza vlastníkov, tak isto boli všetci dopredu oboznámení s cenovými ponukami, pričom oznam o konaní schôdze a cenové ponuky sa vždy zverejňujú spolu. Účastník konania opätovne spochybňuje hodnovernosť podnetu spotrebiteľa podaného až cca dva roky po konaní schôdze. Účastník konania ďalej poukazuje na to, že všetky skutočnosti ohľadne úveru a poplatkov s úverom spojenými predkladala priamo na schôdzi vlastníkov pracovníčka banky p. Ing. E. M., PhD. A vzhľadom na jej skúsenosti a profesionalitu účastník konania nepochybuje, že v rámci informácií o poplatkoch súvisiacich s úverom, boli vlastníkom v jej prezentácii prednesené komplexné a hodnoverné fakty. Účastník konania poznamenáva, že informácia o poplatkoch za uzatvorenie zmluvy v odprezentovanej ponuke PSS uvedená v zápisnici zo schôdze vlastníkov a sumy uvedenej v zmluve o úvere sa líšila, celkovo o rozdiel 30,- €, pričom túto skutočnosť účastník konania považuje za zlyhanie ľudského faktora zo strany zapisovateľa zápisnice, ktorý sa pri práci s ľuďmi nedá nikdy absolútne vylúčiť a určite záležitosť nepovažuje za vedomé zavádzanie. Účastník konania tiež dáva správny orgán do pozornosti, že sťažovateľ patrí medzi problémových spolubývajúcich a komunikácia s ním nie je jednoduchá a konštruktívna, pričom podávateľ podnetu žiadnym spôsobom nezdokladoval pravdivosť svojich tvrdení a jeho tvrdenia sú jednostranné a ničím nepodložené. Účastník konania podotýka, že informáciu potvrdí zástupca vlastníkov, prípadne ktorýkoľvek z vlastníkov v bytovom dome. Účastník konania taktiež dodáva, že predchádzajúca zástupkyňa vlastníkov sa svojej funkcie vzdala kvôli psychickému tlaku zo strany podávateľa podnetu, ktorý už neunesla. Z uvedených dôvodov sa účastník konania odvoláva voči uloženiu pokuty a žiada o opätovné prehodnotenie rozhodnutia s prihliadnutím na všetky skutočnosti, ktoré uviedol vyššie vo svojom odvolaní. V závere odvolania účastník konania žiada o exaktné doporučenie, akým spôsobom a na základe akého zákona má ako správca dokladovať zverejnenie cenových ponúk, prípadne iných informácií určených vlastníkom v bytovom dome, aby sa vyvaroval prípadnému podávaniu podnetov za neplnenie povinností správcu zo strany vlastníkov.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie alebo zmenu prvostupňového rozhodnutia. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) 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 § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z.: „*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.*“

Podľa § 8b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z.: „*Pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.*“

Podľa § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z.: „*Pri správe domu je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.*“

K argumentom účastníka konania, že podávateľ podnetu žiadnym spôsobom nedokázal hodnovernosť svojho tvrdenia a podal podnet až po cca 2 rokoch odo dňa konania predmetnej schôdze vlastníkov, a že jeho tvrdenia sú jednostranné a ničím nepodložené, odvolací orgán uvádza, že je úlohou inšpektorov SOI, aby prešetrili podnety spotrebiteľov, v danom prípade evidované pod č. 227/2019, č. 234/2019 a č. 443/2020 a do inšpekčného záznamu zaznamenali zistené skutočnosti, tak ako tomu bolo aj v predmetnom prípade. Pri kontrole inšpektori SOI porovnávali skutkový stav so stavom predpísaným zákonom o ochrane spotrebiteľa a zákonom č. 182/1993 Z. z., pričom zistili nedostatky, za ktoré je účastník konania postihovaný. Z dokladov doložených pri kontrole jasne vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Čajkovského 1, Trnava neboli informovaní o poplatku za vedenie účtu v PSS 3-krát á 2,99 € a výška poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení bola vyššia (100,- €) ako výška poplatku uvedená v indikatívnej ponuke na refinancovanie úveru (70,- €). Danú skutočnosť účastník konania priznáva a nespochybňuje ju ani vo svojom odvolaní, pričom ako dôvod uvádza zlyhanie ľudského faktora zo strany zapisovateľa zápisnice a túto záležitosť účastník konania nepovažuje za vedomé zavádzanie. Odvolací orgán zastáva názor, že dané tvrdenie predstavuje len príčinu vzniku daného nedostatku, avšak nijakým spôsobom nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za zistené porušenie povinnosti. 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 alebo iné okolnosti danej veci; zodpovedá za protiprávny výsledok. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Uvedený správny delikt patrí medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací správny orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív alebo nie. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Taktiež je podľa odvolacieho správneho orgánu zrejmé, že správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci, nakoľko vykonal všetky zisťovania potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie veci a zároveň zabezpečil, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných zisťovaní čo najviac zodpovedali skutočnosti.

K tvrdeniam účastníka konania, že cenové ponuky boli zverejnené prostredníctvom zástupcu vlastníkov, a že zákon č. 182/1993 Z. z. dáva správcovi povinnosť zverejniť príslušné dokumenty na mieste obvyklom v bytovom dome, ale žiadnym spôsobom neurčuje

dokladovanie splnenia si tejto povinnosti, odvolací orgán uvádza, že súhlasí s tým, že zákon č. 182/1993 Z. z. neurčuje povinnosť zdokladovať túto povinnosť, avšak v prípade potreby je účastník konania ako správca povinný preukázať splnenie svojej povinnosti, a teda dôkazné bremeno, že táto jeho povinnosť bola splnená, nesie správca ako poskytovateľ služieb. Účastník konania však dôkazné bremeno o preukázateľnom splnení si svojej povinnosti neuniesol, keď žiadnym spôsobom nepreukázal splnenie tejto povinnosti.

Odvolací správny orgán poznamenáva, že v danom konaní správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správne mu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil § 4 ods. 1 písm. h) 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. V postupe správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. K uvedenému ešte odvolací správny orgán poznamenáva, že Správny poriadok zakotvuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V prejednávanej veci je podľa odvolacieho správneho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc (discretionary power), na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného zmocnenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Dokazovanie podľa odvolacieho orgánu prebehlo v súlade s ustanovením § 34 Správneho poriadku. Z dikcie ustanovenia § 34 ods. 4 Správneho poriadku jednoznačne vyplýva, že „vykonanie dôkazov patrí správne mu orgánu“. Správny orgán je však povinný vykonať dôkazy v súlade so zákonom, nakoľko riadnym nevykonaním dôkazov by bolo rozhodnutie vydané nezákonne a súd by musel takéto rozhodnutie zrušiť. Odvolací orgán má za to, že v prejednávanom prípade prvostupňový správny orgán rozhodol riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi. Zároveň je potrebné uviesť, že dôkazné prostriedky – inšpekčné záznamy boli získané v súlade so zákonom a v štádiu ich získania nedošlo k žiadnym procesnoprávnym vadám, keď inšpektori SOI postupovali štandardným a zaužívaným spôsobom vhodným pre daný typ kontroly. Odvolací orgán vyhodnotil dôkazy vyplývajúce

z uvedených dôkazných prostriedkov, teda obsah inšpekčných záznamov ako relevantné, významné a dostačujúce pre konštatovanie o porušení povinnosti, za nedodržanie ktorej zodpovedá účastník konania. Odvolací orgán má tiež za to, že nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci, pričom správny orgán v danom prípade postupoval aj v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zásadami správneho konania, s námietkami a podkladmi predloženými účastníkom konania sa správny orgán pri rozhodovaní podrobne zaoberal, pričom svoje skutkové, ako aj právne závery v odôvodnení rozhodnutia náležite zdôvodnil. Prvostupňový správny orgán nekonal ani v rozpore so zásadou súčinnosti v správnom konaní, splnil si všetky svoje zákonné povinnosti a účastníkovi konania neuprel možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Vzhľadom na uvedené, odvolací správny orgán trvá na kontrolných zisteniach tak, ako boli zaznamenané v inšpekčnom zázname zo dňa 07.12.2020 a v inšpekčnom zázname zo dňa 26.02.2021 a má za to, že účastník konania pri výkone správy nepostupoval v súlade so zákonom.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán je v zmysle ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa povinný uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že prvostupňový správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací orgán dodáva, že cieľom kontrolnej činnosti SOI je zisťovanie a zabezpečenie súladu plnenia povinností stanovených zákonom so skutočným stavom.

Účastník konania v odvolaní namietka, že sa odvoláva voči uloženiu pokuty a žiada o opätovné prehodnotenie rozhodnutia s prihliadnutím na všetky skutočnosti, ktoré uviedol vo svojom odvolaní. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zníženie výšky postihu, resp. na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán zastáva názor, že pokuta bola uložená v rámci stanovených kritérií, pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Odvolací orgán sa snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre ukládanie sankcií. Zároveň treba dodať, že na to, aby sankcia spĺňala aj represívnu zložku, musí byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citelná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia, a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu (účastníkovi konania), ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zisteným nedostatkom do budúcnosti rozmyslí, či znova poruší daný právny predpis, ale aj smerom navonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. Vzhľadom na uvedené skutočnosti s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Na

ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací orgán neprihliadal. Nakoľko porušenie povinnosti 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 povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov, nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolací orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho resp. poskytovateľa služby. Ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona č. 182/1993 Z. z. sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Nesplnením povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo na riadne, úplné a pravdivé informácie o službe poskytovanej spotrebiteľom, ako aj právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa.

Účastník konania ako správca bytového domu hospodári s prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom títo vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo vedieť, ako je hospodárené s ich peňažnými prostriedkami. Predmetnému právu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zodpovedá povinnosť správcu bytového domu hospodáriť

s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, pričom je nevyhnutné, aby boli vlastníci bytov a nebytových priestorov riadne informovaní o všetkých poplatkoch, ktoré budú hradené z ich finančných prostriedkov.

Účastník konania ako správca bytového domu je taktiež povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Odvolací správny orgán uvádza, že prostredníctvom zverejňovania postupov pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, dochádza k informovaniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vynakladaní ich spoločných prostriedkov. Podľa odvolacieho orgánu je pre posúdenie veci podstatné, či účastník konania postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zmluvou o výkone správy a zároveň v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti, pričom v danom prípade z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo, keďže postup pri obstaraní tovaru a služieb nebol zverejnený zákonným spôsobom.

V správnom konaní bolo spoľahlivo zistené, že účastník konania porušil vyššie uvedenú zákonom stanovenú povinnosť, pričom účel sledovaný právnou úpravou a spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov opodstatnene od správcu očakávajú, protiprávnym konaním účastníka konania nebol dosiahnutý. Odvolací orgán zastáva názor, že uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonnej povinnosti účastníka konania a z hľadiska možných následkov viac ako primeraná.

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

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

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

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 zamietla 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: 00190221.

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.