

**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/0153/99/2020**

Dňa: **26.10.2022**

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 Humenné, sídlo: Laborecká 1896/58, 066 01 Humenné, IČO: 00 223 051**, kontrola vykonaná dňa 13.08.2019 a dňa 22.11.2019 v sídle účastníka konania Bytové družstvo Humenné, Laborecká 1896/58, Humenné, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0456/07/19 zo dňa 16.07.2020, ktorým bola podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **800,- EUR, slovom: osemsto eur**, pre porušenie § 4 ods. 2 písm. a) a § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

**r o z h o d o l :**

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0456/07/19 zo dňa 16.07.2020 **potvrďuje**.

**O d ô v o d n e n i e :**

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Bytové družstvo Humenné – peňažnú pokutu vo výške 800,- €, pre porušenie ustanovení § 4 ods. 2 písm. a) a § 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 vykonanej dňa 13.08.2019 a dňa 22.11.2019, v sídle účastníka konania Laborecká 1896/58 Humenné, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa PO 191/19 zistené, že tento porušil povinnosť dodržiavať zákaz ukladania povinností bez právneho dôvodu; 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 dodržiavať zákaz ukladania povinností bez právneho dôvodu; zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 13.08.2019 a dňa 22.11.2019, v sídle účastníka konania Laborecká 1896/58 Humenné, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa PO 191/19 zistené, že účastník konania ako správca porušil dodržanie zákazu ukladania povinností spotrebiteľovi bez právneho dôvodu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) o ochrane spotrebiteľa tým, že účastník konania ako poskytovateľ služby a ako správca bytového domu A 5/3, ul. Košická, Partizánska, súp. č. 2503, Humenné ukladal spotrebiteľom - vlastníkom

bytov a nebytových priestorov v dome v cenníku poplatkov zverejnenom na internetovej stránke [www.bdhumenne.sk](http://www.bdhumenne.sk) bez právom uznaného dôvodu a v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti povinnosť zaplatiť:

- poplatok za prípravu dokladov na nahliadnutie za obdobie T- x, kde T označuje príslušný kalendárny rok, T-1- predchádzajúci kalendárny rok, T-x obdobie staršie ako T-1 vo výške 12,00 € za kalendárny rok, uvedený v položke 2.16 cenníka;
- poplatok za účasť pracovníkov BD na schôdzach bytových domov, kde boli prizvaní vo výške 12,00 € za každú začatú hodinu/za osobu uvedený v položke 4.3 cenníka;
- poštovné za zaslanie upravených predpisov, uvedené v položke 6.2. cenníka;
- poplatok za požiadavku na písomné hlasovanie vo výške skutočného vyúčtovania uvedený v položke 6.6. cenníka.

Vykonanou kontrolou bolo tiež zistené, že účastník konania ako správca nezabezpečil dodržiavanie povinnosti v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ku ktorému došlo tým, že účastník konania ako správca bytového domu A 5/3 ulica Košická, Partizánska, súp. č. 2503:

- v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) podľa ktorého, pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v rozpore s ustanovením § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda, nezvolal v roku 2018 schôdzu vlastníkov;
- v rozpore s ustanovením § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, nezverejnil zápisnicu a výsledok písomného hlasovania uskutočneného v dňoch 10.02.2019 - 15.02.2019 v tomto bytovom dome do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.

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

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že sa nestotožňuje s právnym posúdením, že uvedené poplatky sú účtované bez právom uznaného dôvodu a v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti. Za právom uznaný dôvod účastník konania považuje zmluvný vzťah, vyplývajúci z uzatvorenej zmluvy o výkone správy, ktorá právo správcu účtovať úhradu ekonomicky oprávnených nákladov pripúšťa. Konanie v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti nie je v odôvodnení rozhodnutia žiadnym spôsobom vysvetlené, v akom zmysle konkrétne je konanie družstva rozporné s odbornou starostlivosťou, preto rozhodnutie považuje v tejto časti za nezrozumiteľné. Účastník konania uviedol, že ako správca bytových domov má v zmluvách o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov dohodnutú odmenu za výkon správy mesačne vo výške 6,40 eur bez DPH a poplatky uvedené v cenníku, sú účtované nad rozsah služieb, poskytovaných v rámci výkonu správy v cene správcovskej odmeny. Poplatky, ktoré sú uvedené v cenníku, sú účtované ako ekonomicky oprávnené a reálne náklady, ktoré pri tejto činnosti nevyhnutne vznikajú a ktoré nie sú pokryté výškou odmeny za výkon správy. Účastník konania uviedol, že vo svojich doterajších vyjadreniach dôvody začlenenia sporných poplatkov do cenníka podrobne vysvetlil a v prílohách predložil presné kalkulácie, na základe ktorých určil výšku poplatku, ktorá v skutočnosti zohľadňuje iba vzniknuté náklady bez reálneho zisku. V odôvodnení rozhodnutia sa Inšpektorát k týmto konkrétnym argumentom, preukazujúcim výšku nákladov nevyjadril, iba poplatky paušálne posúdil ako účtované bez právom uznaného dôvodu,

čo účastník konania považuje za nezrozumiteľné. Účastník konania ďalej uvádza, že s porovnaním s výškou odmeny za výkon správy a s cenníkmi iných správcov sú jeho ceny nižšie, pretože pri ich tvorbe bolo nutné vziať do úvahy lokalizáciu, i ceny konkurenčných správcov. Výnos účastníka konania z výkonu správy bytových domov je len vo výške 21% z dosahovaných výnosov (údaj za rok 2019), a ak by účastník konania nemal príjem z iných činností (najmä z prenájmu nebytových priestorov), tento druh podnikateľskej činnosti by bol nerentabilný. Uspokojovanie potrieb členov družstva v oblasti bývania, správa bytových domov, však bolo historickým dôvodom na založenie družstva a vôbec zmyslom existencie účastníka konania, preto pokračuje v tomto trende a vynakladá úsilie k tomu, aby členovia, ale i vlastníci, ktorí už nie sú členmi, ale vlastníci bytov v bytových domoch v jeho správe, mali čo najnižšie náklady na bývanie. Účastník konania poukazuje aj na to, že ako družstvo v rámci podnikania ručí pri výkone správy celým svojim majetkom na rozdiel od iných obchodných spoločností (napr. s.r.o.), vykonávajúcej správu na základe mandátnych zmlúv. Výber odmeny za výkon správy, ktorá od roku 2017 nebola zvyšovaná, však skutočne nepokrýva náklady súvisiace s výkonom správy, preto ich účastník konania vykrýva z výnosov z inej činnosti družstva. V neposlednom rade poukazuje účastník konania aj na nový postoj rezortu ministerstva hospodárstva k smerovaniu a rozhodovaniu SOI, ktorý nesúhlasí s trestaním neprimerane vysokými pokutami podnikateľov, ktorí na Slovensku vytvárajú hodnoty a pracovné miesta. SOI nemá slúžiť na výchovu živnostníkov, ale má byť jedným z nástrojov kontroly a spravodlivosti. Očakávajú sa aj zmeny v oblasti ukladania pokút, okrem prehodnotenia výšky pokút by sa mal v budúcnosti pri drobných nedostatkoch uplatňovať aj systém tzv. druhej šance. V praxi by to znamenalo poskytnutie priestoru na odstránenie zistených nedostatkov bez uloženia pokuty. K poplatku v položke 2.16 cenníka Príprava dokladov na nahliadnutie T-x účastník konania uvádza, že podľa aktuálneho cenníka poplatkov je nahliadnutie do dokladov za príslušný kalendárny rok a predchádzajúci kalendárny rok bezplatné, pretože ho považuje za úkon, obsiahnutý v mesačnom poplatku za správu. Príprava dokladov k nahliadnutiu za staršie obdobie je časovo a administratívne náročnejšia, pretože tieto doklady sú odstupované do spisovne, náklady na ich prípravu prevyšujú súčasnú výšku vyberaného poplatku za správu, preto štatutárny orgán družstva - predstavenstvo družstva schválilo zmenu a to doplnenie cenníka o uvedenú položku v cenníku. Účastník konania uvádza, že nesúhlasí s názorom, že položku 2.16 Cenníka je možné vyhodnotiť ako ukladanie povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu, ani ako postup v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti. Právnym dôvodom je zmluvný vzťah medzi správcou a vlastníkom bytu - zmluva o výkone správy, ktorá umožňuje správcovi vyúčtovať na základe čl. VIII. bodu 3 Zmluvy o výkone správy ekonomicky oprávnené náklady. Účastník konania poukazuje na znenie ustanovenia § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov korešpondujúce s ustanovením § 9 ods. 5 písm. d) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Citované ustanovenia nevyklúčujú možnosť správcu domáhať sa vzniknutých ekonomicky oprávnených nákladov, naopak, napr. pri vyhotovovaní kópií zákon priamo stanovuje povinnosť vlastníčkovi uhradiť vzniknuté náklady. Výkon tohto práva vlastníka, tak ako výkon akéhokoľvek iného občianskeho práva tiež podlieha režimu ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, takže vlastníka ho nemôže zneužiť a požadovať sprístupnenie dokladov v neprimerane veľkom množstve, prípadne zo starých období, na predchádzanie takémuto konaniu, resp. na vykrytie zvýšených nákladov slúži poplatok v položke 2.16 Cenníka poplatkov. Účastník konania sa preto nestotožňuje s názorom Inšpektorátu, že spoplatnenie predmetných úkonov nemá oporu v žiadnom právnom predpise a poukazuje na to, že to žiaden právny predpis nevyklúčuje, ani nezakazuje. K poplatku v položke č. 4.3 za účasť pracovníkov BD na schôdzach bytových domoch účastník konania uviedol, že právnym dôvodom tohto poplatku je zmluva o výkone správy, ktorá obsahuje dojednanie (Čl. VIII, bod 3): „Správcovi prináleží aj úhrada ekonomicky oprávnených nákladov z fondu prevádzky, údržby a opráv pri realizácii činností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ide najmä o náklady vzniknuté pri účasti zamestnancov na schôdzach vlastníkov bytového domu“. Inšpektorát sa k tejto argumentácii vyjadril tak, že „tento poplatok

nemožno považovať za ekonomicky oprávnené náklady v zmysle čl. VIII. bod 3. zmluvy o výkone správy, aj napriek tomu, že je v tomto článku ako ekonomicky oprávnený náklad príkladmo uvedený“, nevysvetlil však žiadnym spôsobom, o aké skutočnosti tento svoj názor opiera, preto sa rozhodnutie i v tejto časti javí ako nezrozumiteľné. Výška poplatku vychádza zo skutočne vynaložených ekonomicky oprávnených nákladov z dôvodu, že termíny schôdzi sa dohadujú na základe požiadaviek zo strany vlastníkov bytov výhradne po skončení pracovnej doby, pričom odborní zamestnanci, účastní na schôdzi, by mali nárok na mzdu za prácu nad čas, ktorá by bola vyššia, ako je schválený poplatok 10 €/os/hod. K argumentu, že zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je povinnosťou správcu a účasť správcu na nej s vyhotovením zápisnice možno považovať za činnosť, ktorá bezprostredne súvisí s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, za výkon ktorých vlastníci platia správcovi poplatok za správu, uvádzame, že ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účtovanie poplatku za účasť zamestnancov správcu na základe požiadavky vlastníkov nevyklúčujú, na základe čoho zmluvné dojednanie o nároku správcu na úhradu predmetného nákladu z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu je platné, pretože nie je v rozpore so zákonom. Z tohto pohľadu predmetný poplatok nie je možné považovať za poplatok vydaný bez právneho dôvodu, právnym dôvodom je zmluva o výkone správy. Tento poplatok správca neúčtuje priamo vlastníkovi bytu v postavení spotrebiteľa, uhradza sa z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, čo podľa jeho názoru nespĺňa atribúty spotrebiteľa, uvedené v ustanovení § 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa a účtuje sa v súlade s Čl. VIII, bod 3 Zmluvy o výkone správy. K poplatku v položke 6.2 - Poštovné za zasielanie upravených predpisov účastník konania uviedol, že v cenníku poplatkov je táto položka nazvaná: Zasielanie korešpondencie poštou na základe žiadosti užívateľa bytu alebo v prípade neprevzatia osobne doručovanej korešpondencie, zasielanie upomienok, úpravy predpisov. Ide o účtovanie poplatku poštovné iba v prípadoch, ak sa zasiela korešpondencia poštou na základe žiadosti vlastníka bytu alebo v prípade neprevzatia osobne doručovanej korešpondencie, úpravy predpisov. Účastník konania uvádza, že ide o úkony nad rozsah bežného doručovania písomností, na základe výslovnej požiadavky užívateľov, ktoré nepokrýva poplatok za správu. Poplatok za zasielanie korešpondencie poštou sa účtuje iba v prípade, ak je korešpondencia bežne doručovaná užívateľom bytov prostredníctvom domovníkov, ale užívateľ bytu si vyžiadal doručovať korešpondenciu výhradne poštou. Ďalej poplatok podľa tejto položky sa účtuje v prípade úpravy mesačného predpisu mimo bežných termínov zmien z dôvodov na strane užívateľa a podľa názoru účastníka konania nejde o ukladanie povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu, pričom v odôvodnení rozhodnutia sa Inšpektorát nevysporiadal s námietkou, resp. ju neakceptoval, že tento poplatok je účtovaný na základe dohody s vlastníkom, ktorý o tento spôsob zasielania dokladov požiada, alebo ktorý žiada o úpravu mesačného predpisu platieb. V odôvodnení rozhodnutia je uvedené, že tento úkon je zaradený medzi úkony, ktoré sa zrejme spoplatňujú bez žiadosti vlastníkov bytov, a to i napriek tomu, že ako dôkaz účastník konania v prílohe k vyjadreniu zo dňa 05.12.2019 predložil žiadosti vlastníkov bytov o tento úkon, ktoré obsahujú súhlas vlastníka so spoplatnením tejto služby. Právnym dôvodom je teda dohoda uzatvorená medzi Bytovým družstvom Humenné a žiadateľom. K poplatku v položke 6.6 - Požiadavka na písomné hlasovanie účastník konania uviedol, že ide o realizáciu písomného hlasovania druhého a ďalšieho v danom roku (súhlas s exekúciou, verejnou dražbou a pod.), ktoré družstvu spôsobí zvýšené náklady na prípravu každého písomného hlasovania, ktoré nie sú kryté položkou poplatok za správu a poplatok je možné uplatniť podľa čl. VIII. bodu 3 Zmluvy o výkone správy, v cenníku poplatkov je uvedený na základe právneho dôvodu: zmluvného vzťahu medzi správcou a vlastníkom bytu - zmluvy o výkone správy. Výška poplatku zohľadňuje ekonomicky oprávnené náklady, ktoré účastník konania Inšpektorátu predložil. Tento poplatok správca tiež neúčtuje priamo vlastníkovi bytu v postavení spotrebiteľa, uhradza sa z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, čo nespĺňa atribúty spotrebiteľa, uvedené v ust. § 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa. Doposiaľ nebol tento poplatok ani v jednom prípade neúčtovaný, teda i v prípade, ak by názor o oprávnenosti poplatku v položke 6.6

vyhodnotil odvolací orgán ako nesprávny, doposiaľ ešte nedošlo k porušeniu povinnosti dodržiavať zákaz ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu. V súvislosti s dôvodom, ktorým došlo k porušeniu povinnosti zabezpečovať poskytovania služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a to nezvolanie schôdze v bytovom dome minimálne 1x ročne účastník konania nepopiera skutočnosť, že v roku 2018 nebola schôdza vlastníkov bytov a nebytových domov v tomto bytovom dome zvolaná. Schôdza bola pripravovaná ku koncu roka 2018, avšak pre organizačné dôvody, ktorými bola práceneschopnosť viacerých zamestnancov pre chrípkové ochorenie, bolo možné schôdzu zvolať až v mesiaci január 2019 a konala sa dňa 05.02.2019. Za rok 2019 bola schôdza zvolaná na deň 24.07.2019. Povinnosť správcu zvolať schôdzu vlastníkov bytov v roku 2018 bola porušená a dodatočne splnená o 31 dní po uplynutí zákonnej lehoty, účastník konania preto žiadal o prihliadnutie na skutočnosť, že sa nejednalo všeobecne o nesplnenie povinnosti správcu, ale o splnenie povinnosti v oneskorenom termíne. K druhému dôvodu porušenia povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ktorým je podľa rozhodnutia Inšpektorátu skutočnosť, že po písomnom hlasovaní neboli vlastníci bytov oboznámení o výsledku hlasovania, účastník konania uviedol, že v tomto posudzovanom prípade sa nejednalo o písomné hlasovanie o týchto otázkach v zmysle ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z dôvodu hospodárnosti mal byť iba zisťovaný predbežný záujem o zateplenie bytového domu a stavebných prác s tým súvisiacich a výmenu výťahov, na základe ktorého by správca pripravil podklady na písomné hlasovanie v tejto veci. Účastník konania trvá na stanovisku, že v zmysle Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome A 5/3, ul. Košická, Partizánska súp. č. 2503, Humenné zo dňa 05.02.2019, vlastníci zaviazali správcu iba na zisťovanie predbežného záujmu vlastníkov bytov bytového domu na zateplenie bytového domu a stavebných prác s tým súvisiacich a výmenu výťahov, až potom by sa realizovalo riadne písomné hlasovanie, s dodržaním zákonných predpokladov na platnosť písomného hlasovania, v rámci ktorého by už boli riadne formulované otázky, obsahujúce relevantné údaje, ako je cena stavby, výška úveru, cenové ponuky jednotlivých dodávateľov. Výsledok zisťovania záujmu bol negatívny, preto sa písomné hlasovanie, ani predchádzajúce kroky (vypracovanie projektovej dokumentácie, zadávacie konanie s predložením cenových ponúk, komunikácia s bankami) neuskutočnilo. Účastník konania opakovane poukazuje na kompetencie SOI v oblasti kontroly služieb spojených s bývaním, zverejnené na webovej stránke SOI, podľa ktorých SOI kontroluje len niektoré ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, týkajúce sa povinnosti správcu domu a to tie (§8, §8a) a § 8 b)), na ktoré je možné aplikovať zákon o ochrane spotrebiteľa. Zverejňovanie výsledku písomného hlasovania upravuje ustanovenie § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čo podľa informácií SOI nespadá do jej kompetencie. S touto časťou našej argumentácie sa Inšpektorát v odôvodnení rozhodnutia žiadnym spôsobom nevysporiadal. V závere odôvodnenia rozhodnutia v rámci správnej úvahy podľa ustanovenia § 47 ods. 3 Správneho poriadku v spojení s ustanovením § 24 ods. 1 a § 24 ods. 5 zákona Inšpektorát vyhodnotil na základe skutkových zistení a svojho právneho posúdenia, konanie účastníka konania vo vzťahu k spotrebiteľovi tak, že z jeho strany došlo k zneužitiu silnejšieho zmluvného postavenia účastníka konania, čo účastník konania považuje za zovšeobecňujúce hodnotenie jeho činnosti ako neprofesionálne, nepoctivé, zneužívajúce vlastníkov bytov a nebytových priestorov čo považuje vzhľadom na dlhoročnú snahu o dosiahnutie spokojnosti klientov nezvyšovaním odmeny za správu, odborným vzdelávaním zamestnancov, účasťami na dostupných školeniach a iných odborných fórach, členstvom v profesijných zoskupeniach v rámci správy bytových domov, ale i vzhľadom na závery doposiaľ vykonaných kontrol zo strany SOI bez zistenia porušenia povinností, resp. bez uloženia pokút, za neadekvátne. S poukazom na uvedenú argumentáciu k jednotlivým skutkovým zisteniam Inšpektorátu navrhujeme, aby odvolací orgán rozhodnutie zmenil alebo zrušil a vec vrátil správne orgánu, ktorý ho vydal.

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

Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa *„predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.“*

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti: *„Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.*

Podľa ustanovenia § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.“*

Čo sa týka námietok účastníka konania o tom, že podľa jeho názoru nejde o účtovanie poplatkov bez právnom uznaného dôvodu, odvolací správny orgán uvádza, že v Zmluve o výkone správy síce účastník konania ako správca zakotvil svoje právo účtovať úhradu ekonomických nákladov, avšak táto položka nie je riadne špecifikovaná a preto ju nemožno zohľadniť, nakoľko z takejto informácie nemajú spotrebitelia – vlastníci bytov a nebytových priestorov jasnú a určitú informáciu čo sú ekonomicky oprávnené náklady a aká je ich výška. Ide len o všeobecnú formuláciu, pod ktorú je možné subsumovať v podstate akúkoľvek cenovú položku a účtovanie predmetnej položky závisí od jednostranného rozhodovania správcom, pričom nepodlieha schvaľovaniu vlastníkov.

Pojem odborná starostlivosť je definovaná zákonom o ochrane spotrebiteľa, konkrétne v ustanovení § 2 písm. u) *odbornou starostlivosťou úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti*, pričom z uvedeného vyplýva, že účastník ako správca by pri výkone svojej činnosti mal voči spotrebiteľom vystupovať ako odborník, ktorý je znalý právnych predpisov, ktoré sa na jeho činnosť vzťahujú a svoje služby by mal poskytovať v súlade so všetkými právnymi predpismi tak, aby nedochádzalo k ujme na právach spotrebiteľov. Na základe kontrolných zistení, keďže bolo zistené, že účastník konania si niektoré svoje zákonné povinnosti nespĺnil je možné konštatovať, že konal v rozpore s odbornou starostlivosťou.

Čo sa týka námietok účastníka konania ohľadom poplatkov za prípravu podkladov na nahliadnutie do dokladov za staršie obdobie ako aktuálny a predchádzajúci kalendárny rok, odvolací správny orgán zotrváva na právnom názore prvostupňového správneho orgánu, že ide o ukládanie povinností bez právneho dôvodu, nakoľko zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, konkrétne z ustanovenia § 9 ods. 5 písm. d) účastníkovi konania ako správcovi priamo vyplýva povinnosť *umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky,*

*údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu, pričom zákon účtovanie nákladov vlastníkovi spája s vyhotovovaním kópií a odpisov a nie so samotným nahliadaním do dokladov týkajúcich sa správy domu. Povinnosť umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu zároveň vyplýva aj zo samotnej Zmluvy o výkone správy. Účtovanie takejto položky zároveň nevyplýva z dohody správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale je účtovaná len na základe cenníku, ktorý podľa tvrdení účastníka konania navrhuje predstavenstvo družstva, pričom nebolo preukázané, že vlastníci bytov a nebytových priestorov o účtovaní takéhoto poplatku boli riadne oboznámení a súhlasili s jeho výškou.*

Čo sa týka účtovania poplatku v položke č. 4.3 za účasť pracovníkov BD na schôdzach bytových domov, odvolací správny orgán uvádza, že podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z uvedeného vyplýva, že je jeho povinnosťou zvolanie schôdze vlastníkov minimálne raz ročne, pričom odvolací správny orgán je názoru, že v prípade spoplatnenia takéhoto úkonu a neuhradením takýchto poplatkov zo strany vlastníkov dôjde k vylúčeniu práva vlastníkov na schôdzu a tiež k nesplneniu zákonných povinností správcu, ktoré mu priamo ukladá zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ku skutočnosti, že správca tento poplatok uhradza z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu odvolací správny orgán uvádza, že finančné prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv sú prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré správca nemôže použiť bez ich predchádzajúceho súhlasu. So spisového materiálu nevyplýva, že by boli o takomto poplatku vlastníci bytov a nebytových priestorov v informovaní ako ani skutočnosť, že by účtovanie takéhoto poplatku odsúhlasili. Z uvedeného dôvodu odvolací správny orgán zotrváva na tom, že účtovanie takéhoto poplatku je bez právneho dôvodu a prvostupňový správny orgán skutkový stav vyhodnotil správne. Uvedené nespochybňujú ani tvrdenia účastníka konania o práci nadčas alebo bližšie v Zmluve o výkone správy nešpecifikovaných oprávnených ekonomických nákladoch, pričom odvolací správny orgán uvádza, že ak poplatok za výkon správy je nedostatočný na pokrytie jeho služieb, nič mu nebráni o zvýšených nákladoch informovať vlastníkov a dať im odsúhlasiť zvýšenie poplatku za správu alebo dať vlastníkom odsúhlasiť konkrétne a jasne špecifikované a vyčíslené dodatočné náklady.

Odvolací správny orgán ďalej k poplatku v položke 6.2 poštovné za zaslanie upravených predpisov uvádza, že účastník konania je v tomto prípade sankcionovaný za to, že zo Zmluvy o výkone správy vyplýva, konkrétne z čl. IV. Práva a povinnosti správcu, bod 5, že je správca oprávnený meniť výšku mesačných poplatkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny spotrieb tepla, teplej a studenej vody, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Z uvedeného bodu ako ani zo Zmluvy o výkone správy nevyplýva, že účastník konania si bude účtovať poštovné za doručenie takto upravených predpisov. Pokiaľ sa teda účastník konania rozhodol zasielať upravené cenové predpisy v zmysle citovaného ustanovenia Zmluvy o výkone správy prostredníctvom pošty, s tým spojené náklady predstavujú jeho vlastné prevádzkové náklady a nie náklady, ktoré by mali byť financované vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, pokiaľ o takomto spôsobe doručenia nerozhodli samotní vlastníci. Účastník konania žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, že účtovanie takéhoto poplatku bol vlastníkmi odsúhlasený, správny orgán preto trvá na kontrolných zisteniach tak, ako boli zaznamenané v inšpekčnom zázname a má za to, že účastník konania pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou a v súlade so zmluvou o výkone správy.

Čo sa týka poplatku v položke 6.6 Požiadavka na písomné hlasovanie odvolací správny orgán opätovne uvádza, že rovnako ako v predchádzajúcich sporných položkách, ani účtovanie poplatku za požiadavku na písomné hlasovanie nemá oporu v Zmluve o výkone správy, nakoľko

takáto položka nie je v tejto zmluve riadne špecifikovaná a rovnako ani nevyplýva, že by vlastníci bytov a nebytových priestorov s účtovaním takejto položky vyjadrili predchádzajúci súhlas. Skutočnosť, že predmetný poplatok nebol vlastníkom účtovaný nie je dôvodom, ktorý by účastníka konania zbavil zodpovednosti za zistený nedostatok, nakoľko účastník konania za zistené porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa nesie objektívnu zodpovednosť, t. j. 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. Uvedené správne delikty patria medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon neumožňuje správny orgán prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací správny orgán je toho názoru, že účastník konania ako správca je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie.

Na margo tvrdení účastníka konania, že poplatky správca *neučtuje priamo vlastníkovi bytu v postavení spotrebiteľa, uhrádzajú sa z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, čo nespĺňa atribúty spotrebiteľa*, odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania ako správca, nie je vlastníkom finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú finančnými prostriedkami získanými od vlastníkov a o ich použití majú spolurozhodovať najmä samotní vlastníci, a to práve zákonom predpokladanou formou, pričom je povinnosťou účastníka konania ako správcu riadiť sa takýmto rozhodnutím. V prípade absencie rozhodnutia vlastníkov o použití finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, je použitie týchto prostriedkov v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. a z uvedeného dôvodu bola účastníkovi konania uložená sankcia.

K porušeniu povinnosti zvolať schôdzu v bytovom dome minimálne 1x ročne za rok 2018 odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania porušenie tejto povinnosti nespochybňuje a uvádza, že došlo k dodatočnému splneniu povinnosti v januári 2019. Uvedené odvolací správny orgán hodnotí pozitívne, avšak napriek tejto skutočnosti je jednoznačne preukázané, že účastník konania nesplnil obligatórnu povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Čo sa týka porušenia účastníka konania, keď po písomnom hlasovaní neoboznámil vlastníkov o výsledku hlasovania, odvolací správny orgán uvádza, že je preukázané, že Pozvánkou zo dňa 22.01.2019, na schôdzu vlastníkov dňa 05.02.2019, (č. l. 163 administratívneho spisu) bol do programu schôdze zaradený bod 7 Informácia o postupe a spôsobe pri zateplení bytového domu, pričom zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov konanej dňa 05.02.2019 (č. l. 164 a nasl. administratívneho spisu), konkrétne z bodu 7 Informácia o postupe a spôsobe pri zateplení bytového domu vyplýva, že „Prítomní žiadajú o vypracovanie písomného hlasovania na predbežný záujem vlastníkov bytového domu na zateplenie bytového domu a stavebné práce s tým súvisiace a výmenu výťahov.“, za čo hlasovalo všetkých 27 prítomných vlastníkov, nikto nebol proti a nikto sa nezdržal hlasovania, čím došlo k schváleniu tohto uznesenia (Uznesenie č. 3, č. l. 165 administratívneho spisu), a teda k zaviazaniu účastníka konania o vypracovanie písomného hlasovania. Z predloženej listiny Predbežný záujem o obnovu bytového domu (č. l. 169 a nasl. administratívneho spisu) vyplýva, že písomné hlasovanie týkajúce sa zateplenia vrátane rekonštrukcie balkónov a výmeny výťahu bolo uskutočnené v termíne od 10.02.2019 do 15.02.2019. Účastník konania však žiadnym spôsobom nepreukázal, že zápisnicu a výsledok tohto písomného hlasovania o predbežnom záujme o obnove bytového domu zverejnil do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, čo samotný účastník konania ani nepopiera. Uvedeným konaním došlo jednoznačne k porušeniu ustanovenia § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací správny orgán uvádza, že napriek skutočnosti, že výsledok hlasovania bol negatívny, bolo povinnosťou účastníka konania o tomto výsledku vlastníkov informovať, nakoľko platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, s čím zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spája ďalšie práva a povinnosti vlastníkov (napr. v zmysle ustanovení § 14a ods. 7, ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).



Čo sa týka námietky účastníka konania ohľadom kompetencií SOI v oblasti kontroly služieb spojených s bývaním, odvolací správny orgán uvádza, že z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že účastník konania ako správca v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. uskutočňuje správu bytov a nebytových priestorov bytového domu A 5/3, ul. Košická, Partizánska 2503, Humenné, na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.12.2007 uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. Účastník konania ako správca poskytuje vlastníkom predmetného bytového domu ako spotrebiteľom službu - výkon správy predmetného bytového domu a má postavenie predávajúceho v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa.

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

V tejto súvislosti vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi uvedenej služby povinnosti vyplývajúce z ustanovení § 4 ods. 2 písm. a) a § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, teda dodržiavať zákaz ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu a poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, pričom pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Účastník konania ako poskytovateľ služby nespĺnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoje zákonné povinnosti, tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tak ako je špecifikované vyššie v tomto rozhodnutí.

Právna úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je úprava, ktorá je pre vlastníkov ako spotrebiteľov priaznivejšia, pretože zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu správcu a vlastníkov bytov ako spotrebiteľov založeného zmluvou o výkone správy. Z povahy vyššie citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že majú prikazujúci kogentný charakter, od ktorých nie je možné odchyliť sa v neprospech spotrebiteľa. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie ako ani nebol dodržaný zákaz ukladania povinností spotrebiteľovi bez právneho dôvodu. Účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov je povinný konať s odbornou starostlivosťou a dodržiavať všetky vyššie uvedené zákony.

Na margo námietky nedostatočne odôvodneného rozhodnutia odvolací správny orgán uvádza, že tým, že si účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov vyššie popísané povinnosti voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu nespĺnil, došlo k porušeniu práv spotrebiteľov zo strany predávajúceho - poskytovateľa služby. Odvolací orgán mal za to, že vo výroku, ako aj v odôvodnení tohto rozhodnutia presne, jednoznačne a zrozumiteľne uviedol, ktoré konkrétne povinnosti boli zo strany účastníka konania porušené. Rovnako má za to, že prvostupňový správny orgán sa dostatočne vysporiadal s jednotlivými námietkami účastníka konania.

K tvrdeniu účastníka konania, že záver odôvodnenia rozhodnutia považuje za zovšeobecňujúci a neadekvátny, odvolací správny orgán uvádza, že kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným

všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Zároveň v tejto súvislosti dodávame, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne posúdil skutkový stav, účastník konania počas celého správneho konania nepredložil jediný dôkaz, ktorý by preukazoval opak, a preto správny orgán trvá na tom, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané na základe objektívne zistených skutočností zaznamenaných v inšpekčnom zázname, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinností vyplývajúcich z ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) a z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom účastníkom konania uvádzané skutočnosti nemohol správny orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav, a ktoré by odôvodňovali zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

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

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

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 6 cit. zákona „*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 je toho názoru, že v danom prípade sa jedná o závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, a to vzhľadom na nižšie uvedené dôvody (porušenie práv spotrebiteľov). Odvolací správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa „pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 2 písm. a) a § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty.

Odvolací orgán pri ukladaní výšky pokuty v prvom rade zobral do úvahy, že Ústava SR v čl. 13 ods. 1 zabezpečuje právne postavenie osôb tak, že povinnosti im možno ukladať len zákonom alebo na základe zákona a v jeho medziach, prípadne medzinárodnou zmluvou podľa čl. 7 ods. 4 alebo nariadením vlády SR podľa čl. 120 ods. 2 Ústavy SR. Táto ústavná ochrana sa premieta v ochrane spotrebiteľa do konkrétneho ustanovenia, ktorého účelom je ochrániť spotrebiteľa pred takými povinnosťami, ktoré by podnikateľ, resp. poskytovateľ služby sám spotrebiteľovi ustanovil. Účastník konania konal nad rámec zákona, resp. v rozpore s ním ako aj nad rámec Zmluvy o výkone správy ukladal spotrebiteľom povinnosti bez právneho dôvodu, keď vo svojom cenníku na základe jednostranného rozhodnutia bez súhlasu vlastníkov zakotvil poplatok za prípravu dokladov na nahliadnutie za obdobie T- x, kde T označuje príslušný kalendárny rok, T-1- predchádzajúci kalendárny rok, T-x obdobie staršie ako T-1 vo výške 12,00 € za kalendárny rok, uvedený v položke 2.16 cenníka; poplatok za účasť pracovníkov BD na schôdzach bytových domov, kde boli prizvaní vo výške 12,00 € za každú začatú hodinu/za osobu uvedený v položke 4.3 cenníka; poštovné za zaslanie upravených predpisov, uvedené v položke 6.2. cenníka; a poplatok za požiadavku na písomné hlasovanie vo výške skutočného vyúčtovania uvedený v položke 6.6. cenníka.

Odvolací orgán pri ukladaní výšky pokuty prihliadal najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dozoru zohľadnil, že účastník konania ako predávajúci je povinný pri poskytovaní služieb postupovať tak, aby pri svojej podnikateľskej činnosti dodržiaval všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa. Jednou z týchto povinností je aj vytvorenie takých podmienok poskytovania služieb, ktoré rešpektujú zákaz ukladania spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu. Účastník konania spotrebiteľovi ukladal vo svojom cenníku, povinnosti bez právneho dôvodu nad rámec existujúcej právnej úpravy, Zmluvy o výkone správy a bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, čím im mohlo byť sťažené uplatnenie práva garantovaného právnymi predpismi na ochranu spotrebiteľa.

V ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa je deklarované právo spotrebiteľa na informácie, ktoré bolo vyššie uvedeným konaním účastníka konania porušené. Pri určovaní výšky pokuty bolo prihliadnuté aj na celkový počet cenníkových položiek, ktorých rozpor s právnymi predpismi bol zistený, na ich obsah, ako aj mieru, akou neprimerane závažným spôsobom zasahujú do práv a oprávnených záujmov spotrebiteľov. Z hľadiska posudzovania miery zavinenia orgán dozoru pri určovaní výšky pokuty za zistený protiprávny skutkový stav vzal do úvahy, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, tzn. bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Vo sfére účastníka konania má uložená pokuta plniť úlohu výchovnú a aj represívnu a postihovať protiprávne konanie, a preto je žiaduce, aby bola citeľná aj v majetkovej sfére páchatel'a deliktu. Nemôže sa jednáť o sankciu v zanedbateľnej výške, inak sa nedá predpokladať, že by splnila svoj účel. Súčasne je potrebné uviesť, že uložená pokuta plní taktiež preventívnu úlohu, a to najmä vo vzťahu k ostatným nositeľom totožných zákonných povinností (generálne pôsobenie), a musí tak mať aj silu odradiť od protiprávneho postupu.

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. Nezvolaním schôdze vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok a nezverejnením výsledku písomného hlasovania vyhláseného účastníkom konania došlo k poskytnutiu služby účastníkom konania ako správcom v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zároveň v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo Zmluvy o výkone správy a zákona o ochrane spotrebiteľa.

Odvolačný orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa.

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

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 04560719.

**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.