

**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/0119/99/2017

Dňa: 19.09.2022

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 – **Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 437 638, zast. ....**, kontroly vykonané dňa 11.08.2016, dňa 25.08.2016, dňa 20.09.2016, dňa 29.09.2016 a dňa 20.10.2016 v administratívnom sídle účastníka konania Hviezdoslavova 5, Ružomberok, inšpekčné záznamy boli spísané v administratívnom sídle účastníka konania Hviezdoslavova 5, Ružomberok, dňa 11.08.2016, dňa 25.08.2016, dňa 20.09.2016, dňa 29.09.2016 a dňa 20.10.2016, kontrola ukončená dňa 20.10.2016 prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu v administratívnom sídle účastníka konania Hviezdoslavova 5, Ružomberok, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0368/05/2016, zo dňa 25.01.2017, 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 ustanovení § 4 ods. 1 písm. h), § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku takto

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

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:

účastníkovi konania: **Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o.**  
sídlo: **Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok**  
IČO: **36 437 638**  
kontroly: **vykonané dňa 11.08.2016, dňa 25.08.2016, dňa 20.09.2016, dňa 29.09.2016 a dňa 20.10.2016 v administratívnom sídle účastníka konania Hviezdoslavova 5, Ružomberok, inšpekčné záznamy boli spísané v administratívnom sídle účastníka konania Hviezdoslavova 5, Ružomberok, dňa 11.08.2016, dňa 25.08.2016, dňa 20.09.2016, dňa 29.09.2016 a dňa 20.10.2016, kontrola ukončená dňa 20.10.2016 prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu v administratívnom sídle účastníka konania Hviezdoslavova 5, Ružomberok**

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov – podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, keď kontrolami vykonanými dňa 11.08.2016, dňa 25.08.2016, dňa 20.09.2016, dňa 29.09.2016 a dňa 20.10.2016 bolo zistené, že účastník konania neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov vykonávajúci správu v bytovom dome na ulici K. Salvu číslo 1,3,5,7,9 a 11, na základe Zmluvy o výkone správy č. 63/2010 zo dňa 21.10.2010, mal povinnosť**
  - podľa ustanovenia § 8b ods. 2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), pri správe domu vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, pričom pri výkone kontroly

dňa 20.09.2016 bolo zistené, že účastník konania nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv na kalendárny rok 2015;

- podľa ustanovenia § 8b ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, pričom pri výkone kontroly dňa 29.09.2016 bolo zistené, že pri výbere služieb:

- rekonštrukcia schodiska vo vchode číslo 7 – Zmluva o dielo č. 13/2015 zo dňa 06.11.2016;

- vykonávanie upratovacích prác v priestoroch bytového domu na adrese I. Salvu 1985/1, 3, 9 a 11, na základe zmluvy zo dňa 01.03.2016;

sa účastník konania neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa;

#### **u k l a d á**

účastníkovi konania podľa ustanovenia § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu vo výške **450,- EUR, slovom: štyristopäťdesiat 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: 03680516.

#### **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 uložil účastníkovi konania - Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o. - peňažnú pokutu vo výške 800,- EUR pre porušenie povinností podľa ustanovení § 4 ods. 1 písm. h), § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 11.08.2016 v administratívnom sídle účastníka konania: Hviezdoslavova 5, Ružomberok a ukončenej dňa 20.10.2016 v administratívnom sídle účastníka konania: Hviezdoslavova 5, Ružomberok prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu účastníkovi konania zistené porušenie povinností predávajúcim, a to zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa § 4 ods. 1 písm. h); porušenie povinností predávajúcim vybaviť reklamáciu v lehote nie dlhšej ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie podľa § 18 ods. 4 a porušenie povinností predávajúcim viesť evidenciu o reklamáciách a túto predložiť na požiadanie správneho orgánu dozoru na nazretie, pričom evidencia o reklamácii musí obsahovať údaje o dátume uplatnenia reklamácie, dátume a spôsobe vybavenia reklamácie a poradové číslo dokladu o uplatnení reklamácie podľa § 18 ods. 10 zákona o ochrane spotrebiteľa.

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

Odvolačný orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie čo do výrokovej časti rozhodnutia, i čo do jeho odôvodnenia v úzkej súvislosti s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom napadnuté rozhodnutie č. P/0368/05/2016 zo dňa 25.01.2017 zmenil rozhodnutím č. SK/0119/99/2017 zo dňa 17.10.2017 tak, že vo výrokovej časti ako aj v príslušnej časti odôvodnenia upresnil citáciu zákonného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolačný správny orgán považoval skutkový stav za spoľahlivo zistený a správne právne posúdený a nenašiel dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Proti druhostupňovému správnomu rozhodnutiu podal účastník konania na Krajský súd v Žiline žalobu zo dňa 21.12.2017 o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu č. SK/0119/99/2017 zo dňa 17.10.2017. Krajský súd v Žiline rozsudkom sp. zn. 30S/123/2017 zo dňa 19.06.2018 rozhodnutie žalovaného č. SK/0119/99/2017 zo dňa 17.10.2017 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Krajský súd v Žiline rozsudkom sp. zn. 30S/123/2017 zo dňa 19.06.2018 zároveň zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania.

Proti rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 30S/123/2017 zo dňa 19.06.2018 podal žalovaný (SOI, Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave) dňa 30.07.2018 kasačnú

sťažnosť. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky rozsudkom sp. zn. 2Asan/2/2020 zo dňa 28.02.2022 kasačnú sťažnosť zamietol. Zároveň žalobcovi (účastníkovi konania) priznal nárok na náhradu trov kasačného konania. Kasačný súd v rozhodnutí uviedol:

- že sa nestotožňuje s názorom žalovaného, že list zo dňa 19.11.2015 je reklamáciou (bod 15 Rozsudku), z uvedeného dôvodu sa nestotožnil s meritórnymi námietkami uvedenými v kasačnej sťažnosti a podanú kasačnú sťažnosť považuje za nedôvodnú (bod 24. Rozsudku).

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia „*Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia č. P/0368/05/2016 zo dňa 21.01.2017, ako aj konania, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, odvolací orgán zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací správny orgán považuje skutkový stav za spoľahlivo zistený a správne právne posúdený ako porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací správny orgán však dospel k záveru o potrebe uvedenia presnej citácie zákonného ustanovenia, aby vydané rozhodnutie spĺňalo požadované zákonné kritériá na jeho vydanie. Odvolací orgán vzhľadom na vyššie uvedené zmenil výrokovú časť napadnutého rozhodnutia tak, ako je uvedené vyššie v tomto rozhodnutí. Zároveň v rozsahu uvedenej zmeny mení aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia tak, ako je uvedené v tomto rozhodnutí.

Odvolací správny orgán zároveň na základe Rozsudku Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Asan/2/2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 30S/123/2017 dospel k záveru o vypustení porušenia podľa ustanovení § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona o ochrane spotrebiteľa. Nakoľko uvedenou zmenou rozhodnutia došlo k upusteniu od sankcionovania povinností vyplývajúcich z ustanovení § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona o ochrane spotrebiteľa, a tým aj k zúženiu rozsahu protiprávneho konania, ktorým bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa, odvolací orgán pristúpil aj k primeranej zmene výšky postihu, a to tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Vykonaná zmena nezakladá dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa a nemá vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav ani na výšku uloženej pokuty. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania ako správcu bolo zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne požitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bola dňa 11.08.2016 začatá kontrola v administratívnom sídle účastníka konania, za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa evidovaného pod číslom P – 376/2016, pokračujúca kontrolami dňa 25.08.2016, dňa 20.09.2016, dňa 29.09.2016 a ukončená kontrolou dňa 20.10.2016, pričom bolo zistené, že účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici K. Salvu číslo 1, 3, 5, 7, 9 a 11, Ružomberok, porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie, keď:

- podľa ustanovenia § 8b ods. 2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), je účastník konania ako správca pri správe domu povinný vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, keď pri výkone kontroly dňa 20.09.2016 bolo zistené, že účastník konania nenavrhoval výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv na kalendárny rok 2015;
- podľa ustanovenia § 8b ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov je účastník konania ako správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keď pri výkone kontroly dňa 29.09.2016 bolo zistené, že pri výbere služieb:

- rekonštrukcia schodiska vo vchode číslo 7 – Zmluva o dielo č. 13/2015 zo dňa 06.11.2016;
- vykonávanie upratovacích prác v priestoroch bytového domu na adrese I. Salvu 1985/1, 3, 9 a 11, na základe zmluvy zo dňa 01.03.2016;

sa účastník konania neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, čím účastník konania neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

V podanom odvolaní účastník konania uviedol, že rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a nedostatočného zistenia skutkového stavu a je nepreskúmateľné. Účastník konania má za to, že ak by aj porušenie povinností podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. h) a § 8b ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo zo strany účastníka konania preukázané, na uvedený prípad nie je možné aplikovať ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania poukazuje na nesprávnu citáciu prvostupňového správneho orgánu, keď vo výroku rozhodnutia uviedol, že „*predávajúci – poskytovateľ služby je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktoré umožňuje ich riadne vykonávanie.*“, pričom ust. § 4 ods. 1 písm. h) znie nasledovne: „*Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.*“. Z uvedeného dôvodu považuje účastník konania vydané rozhodnutie za nezákonné. Účastník konania uvádza, že uvedené ustanovenie ani nemohol porušiť, nakoľko služby poskytuje riadne a bezpečne. Účastník konania uvádza, že čo sa týka skutkového stavu a právneho posúdenia jeho údajného protiprávneho konania, v tejto časti sa v plnom rozsahu pridrža doposiaľ uvedených skutočností. Pokiaľ ide o fond prevádzky údržby a opráv, v písomnom hlasovaní vykonanom v dňoch 26.-28.06.2014 bol schválený presun zálohovej platby za teplo vo výške 0,083 €/m<sup>2</sup> do fondu údržby a opráv so zdôvodnením, že týmto navýšený fond údržby a opráv je plánovaný na výmenu stúpačiek na teplú, studenú vodu a odpad. Realizácia tejto akcie bola naplánovaná na rok 2016 s tým, že je potrebné nasporiť potrebnú sumu na predmetnú rekonštrukciu. Týmto bola podľa účastníka konania splnená povinnosť navrhnuť výšku tvorby fondu údržby opráv aj pre rok 2015. Účastník konania podotýka, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov kogentne neupravuje formu a spôsob návrhu výšky fondu prevádzky údržby a opráv. Podľa účastníka konania jednotliví vlastníci bytov boli oboznámení s takýmto postupom a vyjadrili s ním súhlas. Účastník konania uvádza, že čo sa týka rekonštrukcie schodiska a výberu dodávateľa upratovacích prác, v tomto prípade postupoval v zmysle zákona. Účastník konania uvádza, že na nevyhovujúci stav schodiska vo vchode č. 7 bol upozornený vlastníckmi bytov, avšak vzhľadom k tomu, že na žiadnej z konaných schôdzí vlastníkov bytov v danom dome nebolo na túto skutočnosť poukázané, oprava schodiska nebola súčasťou navrhovaných plánov údržby a opráv pre roky 2015 a 2016. Dňa 09.09.2015 obdržal účastník konania list vlastníkov bytov vchodu č. 7 poukazujúci na „havarijný stav schodiska, kde môže dôjsť k úrazu a iným škodám“. Vzhľadom k tomu účastník konania oslovil 3 firmy, zaoberajúce sa stavebnou činnosťou, aby zrekonštruovali dané schodisko. Z oslovených firiem dve uviedli do ponuky termín realizácie rok 2016. Následne účastník konania oslovil živnostníka M. D., aby vzhľadom k stavu schodiska vykonal túto opravu ešte v roku 2015, aby príchodom zimných mesiacov nedošlo k úrazom. Účastník konania tvrdí, že vykonával nevyhnutné úkony s vynaložením odbornej starostlivosti a maximálneho úsilia smerujúce k odstráneniu akéhokoľvek nebezpečenstva vzniku škody na majetku, alebo na zdraví vlastníkov bytov. Stav schodiska bol v tak havarijnom stave, že si takýto bezodkladný postup vyžadoval. Účastník konania uvádza, že v prípade, ak by v dôsledku nečinnosti účastníka konania vznikla nejakému vlastníckovi škoda, vystavil by sa tak nebezpečenstvu ďalších postihov, vrátane trestnoprávneho postihu. Účastník konania nesúhlasí

s konštatovaním SOI, že schodisko nie je špecificky zaradené do skupiny havarijných zariadení, a teda oprava schodiska nepredstavuje bezpečnosť technického zariadenia, ktoré by bezprostredne ohrozovalo život a zdravie, nakoľko je potrebné brať do pozornosti ochranu vlastníka pred možným úrazom a inú škodu (rozbitá sklenená výplň dverí, okien taktiež nie je kvalifikovaná ako havarijné zariadenie). Účastník konania uvádza, že v odôvodnení prvostupňového správneho orgánu sa neuvádza, čo sa rozumie pod pojmom „technické zariadenie“. Účastník konania uvádza, že z § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že správca je povinný zabezpečiť odstránenie poruchy technického zariadenia, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov. Účastník konania uvádza, že ako správca si túto povinnosť riadne a včas splnil a zabezpečil tak ochranu vlastníkov. Účastník konania uvádza, že v danom prípade nešlo len o „kozmetickú“ úpravu schodiska, ktorá nebola nevyhnutná a bola vykonaná svojoľne zo strany správcu. Účastník konania taktiež uvádza, že správny orgán pred vydaním rozhodnutia nijakým spôsobom stav schodiska neskúmal, v dôsledku čoho nemohol riadne zistiť skutkový stav veci. Uvedený postup správneho orgánu je teda podľa účastníka konania v rozpore so základnou zásadou materiálnej pravdy.

Účastník poukazuje na to, že výber dodávateľa je predmetom rokovania schôdze vlastníkov bytov na akciu, ktorá je predmetom plánu údržby a opráv pre stanovený rok. Na stretnutí so zástupcami vlastníkov bytov bolo konštatované, že schodisko pre vchod č. 7 bolo v minulom období za správy spoločnosti ByPo, spol. s r.o. už rekonštruované a schôdza vlastníkov bytov určite neodsúhlasí vykonanie požadovanej rekonštrukcie. Podľa účastníka konania sa uvedené potvrdilo aj na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 30.11.2016, kde návrh na rekonštrukciu schodísk pre vchody č. 3 a 9 nebol schválený. Účastník konania ako správca preto nemohol len alibisticky poukázať na zamietavý postoj vlastníkov bytov a vystaviť ich nebezpečenstvu a zároveň vystaviť seba možnosti trestnoprávneho a iného postihu. Uvedenú skutočnosť správny orgán bez adekvátneho a racionálneho odôvodnenia odmieta akceptovať. Pokiaľ ide o vykonávanie upratovacích prác, na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 03.10.2011 bolo jednomyselne odsúhlasené, aby si o upratovaní spoločných priestorov a schodísk jednotlivých vchodov rozhodli vlastníci bývajúci vo vchode. Zápis o danom riešení bol predložený aj kontrole SOI (bod č. 6 zápisu). Kontrole bolo predložené hlasovanie jednotlivých vchodov, kde hlavným kritériom pre výber dodávateľa bola jednotková cena za upratovanie, t. j. 2,5 €/byt/mesiac. Zástupcovia si na základe ponúk vyberali dodávateľa. Na základe ponuky sa štyri vchody rozhodli pre dodávateľský spôsob upratovania dodávateľom Espresso Dana Vajdová, ktorá jediná splnila danú podmienku (firmy A... - 3,00 €, M... - 3,60 €). Vchod č. 7 sa od tohto spôsobu dištancoval, zabezpečil si upratovanie inou osobou. Vchod č. 5 upratujú vlastníci na základe mesačného rozpisu samostatne. Účastník konania zdôrazňuje, že financovanie 4 vchodov nie je nákladom fondu údržby a opráv, každý vlastník bude mať v ročnom vyúčtovaní v položke „iné“ náklady za upratovanie. V jednotlivých vchodoch bolo súhlasné stanovisko vyjadrením viac ako 90% vlastníkov (bolo predložené SOI). Z vyššie uvedeného vyplýva, že výber dodávateľa sa netýkal celého objektu, len 4 vchodov, aby sa dodržalo uznesenie zo schôdze zo dňa 03.10.2011. Účastník konania podotýka, že s dodávateľom je riadne uzatvorená zmluva o poskytovaní upratovacích služieb podľa § 269 ods. 2 zák. č. 513/1991 Zb. obchodného zákonníka. Výber spoločnosti na upratovacie práce bol realizovaný za účasti zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Uvedených zástupcov si vlastníci zvolili riadne v zmysle zákona o vlastníctve bytov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Úlohou zástupcu vlastníkov bytov je zastupovať jednotlivých vlastníkov za účelom operatívneho riešenia bežných prevádzkových problémov a záležitostí domu. Vzhľadom na to, že uvedení zástupcovia s daným výberom dodávateľskej firmy vyjadrili súhlas, účastník konania nemal dôvod takýto súhlas zvolených zástupcov spochybňovať a neriadiť sa ním. Pre úplnosť účastník konania uvádza, že pokiaľ správny orgán argumentuje tým, že zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu podľa § 14 rozhodovať len vlastníci, tak § 14 zákona o vlastníctve bytov explicitne neupravuje rozhodovanie o upratovacích službách a toto výslovne nezveruje do kompetencie vlastníkov bytov. Z uvedeného vyplýva, že takéto rozhodovanie mohli vykonať aj

zástupcovia vlastníkov. V prípade, ak zástupcovia svojim konaním prekročili rozsah zákonného poverenia, mali za takýto postup niesť zodpovednosť.

Pokiaľ ide o porušenie povinnosti podľa ust. § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona o ochrane spotrebiteľa, toto rozhodnutie správneho orgánu rovnako podľa účastníka konania vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a z nedostatočného zistenia skutkového stavu. List vlastníkov zo dňa 19.11.2015 nemožno podľa účastníka konania z právneho hľadiska považovať za reklamáciu v zmysle ust. 18 a nasl. zákona o ochrane spotrebiteľa. V danom prípade sa jedná len o bežnú komunikáciu medzi vlastníkami a správcou v listinnej forme, kde vlastníci poukazujú na určité pochybenia zo strany správcu. Podľa účastníka konania sa jedná len o úvahu vlastníkov bytov, ako by podľa ich názoru mala byť vypracovaná správa o činnosti správcu. V elaboráte je súhrn názorov od roku 2011 až do roku 2015. Označenie listu ako „reklamácia“ sa nestotožňuje s jeho obsahom. V prípade, ak by sa jednalo o reklamáciu, analogicky v zmysle príslušných procesnoprávnych predpisov by takéto podanie malo obsahovať označenie komu je určené, označenie služby, ktorá sa reklamáciou napáda, rozsah v akej sa táto služba napáda a uvedenie čoho sa sťažovateľ domáha. Z obsahu posudzovaného listu účastníkovi konania vyplýva, že vyššie uvedené náležitosti v ňom absentujú úplne alebo nie sú uvedené dostatočne zrozumiteľne na to, aby bolo takéto podanie možné posudzovať ako reklamáciu poskytnutej služby v zmysle ustanovenia § 18 a nasl. zákona o ochrane spotrebiteľa. Pokiaľ vlastníci vo všeobecnosti rozporujú spôsob vykonávania a poskytovania služieb, nemôže sa bez ďalšieho jednáť o reklamáciu konkrétnej poskytnutej služby. Takýto právny názor správneho orgánu nemá žiadnu oporu v zákone. Vzhľadom na vyššie uvedené, keď podanie vlastníkov bytov napriek jeho označeniu nevykazuje znaky reklamácie konkrétnej poskytnutej služby zo strany účastníka konania, účastník konania podľa svojho názoru celkom logicky a v súlade so zákonom uvedené podanie nepovažoval za reklamáciu a nezaevidoval ju v evidencii reklamácii. Správny orgán teda nemôže postihovať účastníka konania za konanie, ktoré nenapĺňa znaky uvedené v zákone o ochrane spotrebiteľa.

Účastník konania ďalej poukazuje na to, že v danom prípade sa mu javí postih za porušenie povinnosti podľa § 18 ods. 10 zákona o ochrane spotrebiteľa (povinnosť viesť evidenciu) za nadbytočný a duplicitný vo vzťahu k postihu pre porušenie § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa. Podľa účastníka konania nie je pravdivé zistenie správneho orgánu o tom, že porušil povinnosť viesť evidenciu reklamácií, nakoľko túto riadne a včas predložil správne mu orgánu na nahliadnutie, pričom sú v evidencii zaevidované všetky relevantné reklamácie spotrebiteľov za rok 2015. Účastník konania ďalej poukazuje na to, že účastník konania má riadne vypracovaný „Reklamačný poriadok“, ktorý je v súlade so zmluvou o výkone správy ako aj so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a všetci vlastníci bytov s ním vyjadrili súhlas, a teda sú ním viazaní. V zmysle uvedeného reklamačného poriadku musí byť reklamácia na službu podaná max. do 30-tich dní po uskutočnení služby. Pokiaľ sa jedná o „Správu o činnosti správcu“, táto bola zverejnená dňa 30.05.2015 a tzv. reklamáciu správcu obdržal dňa 19.11.2015, t. j. po uvedenej lehote. Na základe uvedeného má účastník konania za to, že činnosťou správcu nedošlo k žiadnemu materiálnemu poškodeniu spotrebiteľov ani neboli obmedzené ich vlastnícke práva.

Účastník konania má za to, že rozhodnutie správneho orgánu vychádza z nedostatočného zistenia skutkového stavu a nesprávneho právneho posúdenia. Navyše toto rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené a teda je nepreskúmateľné. Podľa účastníka konania správny orgán v odôvodnení rozhodnutia neuviedol všetky skutočnosti, ktoré mali vplyv na jeho skutkové zistenia a právne posúdenie. Účastník konania poukazuje na to, že správny orgán sa v odôvodnení rozhodnutia nijakým spôsobom nevyjadril k porušeniu povinnosti podľa § 8b ods. 2 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa účastníka konania správny orgán neuviedol, ako dospel k uvedenému porušeniu a ako sa vysporiadal s námietkami účastníka konania, pričom správny orgán neposkytuje dostatočné odôvodnenie ani pri ďalších zisteniach. Taktiež napáda účastník konania skutočnosť, že správny orgán neuviedol žiadnu právnu úvahu, akou sa riadil, keď dospel k daným záverom. Podobne správny orgán neodôvodnil ďalšie svoje rozhodnutia a právne úvahy, čím odňal účastníkovi konania jeho ústavné právo na

súdnu a inú právnu ochranu. Účastník konania taktiež napáda výšku mu uloženú pokutu, ktorá je pre účastníka konania neprimerane vysoká. Účastník konania má za to, že správny orgán pri uložení pokuty neprihliadol na všetky osobité skutočnosti daného prípadu. Účastník konania uvádza negatívny dopad na podnikateľské prostredie a na postavenie účastníka konania na trhu. V prípade, ak by odvolací orgán došiel k záveru, že prvostupňový správny orgán rozhodol v súlade so zákonom, účastník konania žiada o zníženie uloženej pokuty. Záverom účastník konania navrhuje zmenu, resp. zrušenie predmetného rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu, prípadne o zrušení a vrátení veci na nové prejednanie a rozhodnutie.

K tomu odvolací orgán uvádza, že Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave ako príslušný správny orgán preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol zo strany SOI spoľahlivo preukázaný. Z podkladov k rozhodnutiu jasne vyplýva, že účastník konania porušil povinnosti, uložené mu zákonom o ochrane spotrebiteľa.

V zmysle § 1 ods. 2 zákona o ochrane spotrebiteľa *„Tento zákon sa vzťahuje na predaj výrobkov a poskytovanie služieb, ak k plneniu dochádza na území Slovenskej republiky alebo ak plnenie súvisí s podnikaním na území Slovenskej republiky.“*

V zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa *„predávajúcim osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet,“*

V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov *„Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.“*, pričom medzi osobitné predpisy je výslovne zaradený zákon o vlastníctve bytov, SOI teda kontroluje dodržiavanie povinností správcu domu ustanovených v zákone o vlastníctve bytov.

Podľa § 52 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka *„Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.“*

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) o ochrane spotrebiteľa *„Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie,“*

Podľa § 8b ods. 2 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinného v čase spáchania skutku): *„Pri správe domu je správca povinný vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.“*

Podľa § 8b ods. 3 veta druhá zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinného v čase spáchania skutku): *„Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.“*

Správcom domu je právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Správca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú, ak si dôsledne neplní svoje povinnosti.

Odvolací správny orgán uvádza, že je nesporné, že Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcom bytov a nebytových priestorov ako poskytovateľom služby a vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi uvedenej služby povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, teda poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Odvolací správny orgán zároveň dodáva, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nesporne obsahuje úpravu právnych vzťahov, ktorých účastníkom je spotrebiteľ. Zákon v uvedených ustanoveniach, ale aj v ďalších, presne a striktno určuje povinnosti správcu. Účastník konania ako poskytovateľ služby nesplnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoju zákonnú povinnosť, čím došlo k porušeniu práv spotrebiteľov podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa – zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich **riadne** a bezpečné použitie

v spojení s § 8b ods. 2 písm. h) a § 8b ods. 3 veta druhá zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K podanému odvolaniu účastníka konania ďalej odvolací orgán uvádza, že v rozpore s tvrdením účastníka konania sa prvostupňový správny orgán vyjadril k ust. § 8b ods. 2 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aj v odôvodnení na strane č. 6 svojho rozhodnutia, a to rovnako ako aj vo výroku svojho rozhodnutia. V časti porušenia povinnosti porušenie predmetného ustanovenia súhlasí s odôvodnením prvostupňového správneho orgánu, nakoľko uvedená skutočnosť vyplýva priamo zo zákonného ustanovenia. Podľa § 8b ods. 2 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov totiž platí „*Pri správe domu je správca povinný vypracúvať **ročný plán opráv**, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu **na kalendárny rok**.*“ Uvedené ustanovenie sa totiž nezmieňuje o „...opráv domu na kalendárne roky“. Úmysel zákonodarcu je jednoznačný, nakoľko aj v dôvodovej správe k zákonu č. 268/2007 Z. z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý novelizoval ust. § 8b ods. 2 písm. h), zákonodarca explicitne uviedol, že „*Navrhované znenie ukladá správcovi povinnosť každoročne vypracovať plán opráv domu, ktorý reálne zhodnotí opotrebovanie domu a navrhne potrebné opravy. Na základe takéhoto plánu musí správca navrhnúť aj reálnu výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv **na každý rok** si musia odsúhlasiť vlastníci bytov.*“ Odvolací orgán z uvedeného dôvodu nemohol prihliadnuť na námietku účastníka konania ako na relevantnú.

K časti odvolania účastníka konania týkajúcej sa rekonštrukcie schodiska odvolací orgán uvádza, že nemôže brať do úvahy argumenty účastníka konania „o vynaložení odbornej starostlivosti a maximálneho úsilia smerujúceho k odstráneniu nebezpečenstva vzniku škody na majetku, alebo na zdraví vlastníkov bytov, nakoľko stav schodiska bol v tak havarijnom stave, že si takýto bezodkladný postup vyžadoval“, nakoľko z predloženého spisového materiálu (konk. list č. 278, č. 280 a č. 298) je pre odvolací orgán jednoznačné zistenie, že účastník konania disponoval informáciou o nevyhovujúcom technickom stave schodiska, keď v Liste spotrebiteľov zaslanom účastníkovi konania zo dňa **06.11.2014** spotrebiteľia uviedli: „*Musíme však konštatovať, že oprava poškodených dlaždíc na hlavnom schodišti vchod č.7 nebola do dnešného dňa zhotovit'elom odstránená a **schodište je v havarijnom stave.***“ Z uvedeného je evidentné, že účastník konania disponoval informáciou o nevyhovujúcom technickom stave schodiska minimálne od novembra roku 2014, a z toho dôvodu nie je legitímna obrana účastníka konania, ktorou sa snažil zdôvodniť svoje protiprávne konanie. Účastník konania mal dostatočný časový priestor na zrealizovanie vhodného, a najmä so zákonom súladného postupu. Na základe uvedených skutočností odvolací orgán nemohol uznať za dôvodnú ani túto námietku účastníka konania a v plnej miere súhlasí s argumentáciou prvostupňového správneho orgánu v tejto časti odôvodnenia svojho rozhodnutia. Odvolací orgán dopĺňa, že v prípade reálneho havarijného stavu schodiska mohol využiť iné inštitúty a zákony, napr. stavebný zákon, požiadať o dočasné uzavretie zadného vstupu, alebo využiť iné právne dostupné prostriedky, avšak v danom prípade nesie plnú zodpovednosť za zmluvné dojednanie rekonštrukcie schodiska vo vchode č. 7 bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, tak ako to vo svojom rozhodnutí správne uviedol aj prvostupňový správny orgán.

K druhej časti porušenia ust. § 8b ods. 3 veta druhá zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – objednanie firmy na vykonávanie upratovacích prác bez účasti vlastníkov bytov a bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov odvolací orgán uvádza, že aj v tomto prípade účastník konania porušil platné právne predpisy. V prvom rade odvolací orgán reaguje na argument účastníka konania, a to, že „*tak § 14 zákona o vlastníctve bytov explicitne neupravuje rozhodovanie o upratovacích službách a toto výslovne nezveruje do kompetencie vlastníkov bytov. Z uvedeného vyplýva, že takéto rozhodovanie mohli vykonať aj zástupcovia vlastníkov.*“



Podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov 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. ...“

V Zmluve o poskytovaní upratovacích a čistiacich prác a služieb zo dňa 01.03.2016, v čl. I. je uvedené nasl.: „Predmetom zmluvy je vykonávanie upratovacích prác ... **v spoločných priestoroch bytového domu, adresa...**“.

Na základe uvedeného je jednoznačne preukázané, že na uvedenú službu sa vzťahujú podmienky ustanovené v § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čím rozhodovanie o tejto otázke zveril zákon do kompetencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej z uvedeného vyplýva, že účastník konania nepreukázal zastúpenie vlastníkov bytov podľa ust. § 14 ods. 6, z toho dôvodu vlastníci v žiadnom prípade nemohli byť zastúpení zástupcami vlastníkov, pričom rozhodnutie o výbere dodávateľa nevzniklo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účastník konania porušil povinnosť podľa § 8b ods. 3 veta druhá zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré znie: „**Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.**“ Odvolací orgán pre účastníka konania už len na záver dodáva, že pre hlasovanie podľa ustanovenia § 8b ods. 3 veta druhá zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov od účinnosti zákona č. 70/2010 Z. z. už nie je vylúčené využitie zjednodušeného hlasovania podľa § 14 ods. 3 druhá veta, a preto pre prijatie platného a so zákonom súladného rozhodnutia vlastníkov v dome by postačovalo aj rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na schôdzi. Správca bol aj v tejto časti nositeľom objektívnej povinnosti, pričom ju evidentne porušil.

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

Vzhľadom k tomu, že porušenia ustanovení § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 boli vypustené a účastník konania nie je za tieto sankcionovaný, odvolací správny orgán sa preto nezaoberal námietkami účastníka konania vo vzťahu k týmto porušeniam.

Odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), pretože zavinenie nie je predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu administratívneho správneho deliktu.

Odvolací správny orgán uvádza, že uvedené správne delikty patria medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí, pričom zákon neumožňuje odvolaciemu správne mu prihliadnúť na žiadne subjektívne aspekty. Správny orgán je toho názoru, že účastník konania ako správca bytového domu a nebytových priestorov pri výkone svojej činnosti je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Z hľadiska posudzovania miery zavinenia odvolací orgán vzal do úvahy skutočnosť, že účastník konania bol povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky, za ktorých dodržiavanie zodpovedal objektívne.

Čo sa týka výšky pokuty samotný zákon pritom neumožňuje pokutu odpustiť, či ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. 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 orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací správny orgán však vypustil porušenia ustanovení § 18 ods. 4 a § 18 ods. 10 zákona o ochrane spotrebiteľa a pristúpil k zníženiu výšky uloženej pokuty.

Odvolací orgán k uvedenému zároveň poznamenáva, 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 a uloženú v rámci stanovených zákonných kritérií. K výške pokuty odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade zisteného porušenia zákona, je správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu sankcie. Charakter protiprávneho konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj možné následky, správny orgán náležite zohľadnil, čo sa odzrkadľuje aj vo výške uloženej pokuty. Účastníkovi konania bola uložená pokuta, ktorá v korelácii s maximálnou výškou sankcie, ktorú môže správny orgán uložiť za preukázané porušenie povinnosti (66 400 eur), sa pohybuje v spodnej hranici. Navyše, ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Nakoľko porušenie vyššie uvedenej povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo zistené, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť v zmysle ust. § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu do 66 400 EUR. Uloženie sankcie považuje odvolací správny orgán za primeranú, pričom pokuta v danej výške zároveň spĺňa nielen represívno-výchovnú, ale aj preventívnu funkciu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, považuje odvolací orgán vzhľadom na charakter zisteného porušenia zákona výšku zmenenej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Predmetná sankcia je uložená v spodnej časti zákonnej sadzby, pričom správny orgán je oprávnený posúdiť opodstatnenosť výšky uloženej pokuty v každom individuálnom prípade. Výška uloženej sankcie pritom nepredstavuje významný odklon od rozhodovacej praxe správneho orgánu. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Na základe všetkých 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 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 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 ako predávajúceho, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že vzhľadom na charakter zisteného porušenia, 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.

Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytového domu v zmysle ustanovení § 8b ods. 2 písm. h) a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko predmetnou úpravou je sledovaná najmä ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, ktoré vlastníci opodstatnene očakávajú, a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné platby. Správny orgán 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. Vykonanými kontrolami bolo preukázané, že účastník konania neposkytol služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie keď nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv na kalendárny rok 2015, pričom úmyslom zákonodarcu je, aby kontrola opotrebenia a funkčnosti spoločných častí domu a zariadení, zhodnotenie ich stavu, ako aj plánovanie opráv a s tým súvisiaceho zabezpečenia ich finančného krytia prebiehala každoročne tak, aby sa predišlo takému stavu týchto spoločných častí a zariadení bytového domu, ktorý by bol spôsobilý potenciálne ohroziť život, zdravie, resp. majetkové hodnoty obyvateľov bytového domu. Rovnako tiež sa účastník konania ako správca neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri výbere dodávateľa pri obstaraní služieb rekonštrukcia schodiska a pri obstaraní upratovacích prác, čím bolo spotrebiteľom upreté ich právo rozhodovať o použití finančných prostriedkov, ktoré sú prostriedkami získanými od vlastníkov a o ich použití, teda tiež o výbere dodávateľa, mali spoločne rozhodovať najmä samotní vlastníci a to práve zákonom predpokladanou formou – rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom bolo povinnosťou účastníka konania riadiť sa takýmto rozhodnutím. Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že plnenie povinností správcu má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy.

Uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov viac ako primeraná. Z hľadiska miery zavinenia odvolací orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok poskytovania služieb bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Správny orgán má za to, že pokuta uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská, pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

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.