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/0202/99/2022** Dňa : **03.09.2024**

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 – **SPOLBYT, s.r.o. Poprad, sídlo: Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, IČO: 31 707 335,** kontrola začatá dňa 18.02.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a zaslanie vyjadrenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 87/22 a ukončená dňa 20.05.2022 v sídle účastníka konania na adrese Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 87/2022, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, č. P/0119/07/22 zo dňa 07.09.2022, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení účinnom do 30.06.2024 uložená peňažná pokuta vo výške **400,- EUR, slovom: štyristo eur,** pre porušenie § 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 účinnom do 30.06.2024 v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:
časť výroku, ktorým bolo konštatované porušenie povinnosti **podľa § 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 účinnom do 30.06.2024 v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 **vypúšťa**

a

účastníkovi konania: **SPOLBYT, s.r.o. Poprad, sídlo: Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, IČO: 31 707 335,** kontrola začatá dňa 18.02.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a zaslanie vyjadrenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 87/22 a ukončená dňa 20.05.2022 v sídle účastníka konania na adrese Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 87/2022,
pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 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 účinnom do 30.06.2024, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024, podľa ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, pričom vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku, keď účastník konania ako správca bytového domu URSUS na ulici 29. augusta 5682/36A v Poprade použil finančné

prostriedky vlastníkov na nákup a dodávku zariadenia – konkrétne: *dodanie nástenného stojana bicyklov v počte 5 ks v cene 314,94 €*, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. OF211192 zo dňa 31.08.2021 a *dodanie, lepenie kobercových behúňov, inštalácia zvislých dekoračných líšt, inštalácia kamerových snímačov - atrapy, dodanie popolníka, dodanie dekoračného kvetu do vestibulu v cene 1 394,79 €*, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. OF211620 zo dňa 30.11.2021, bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, keď sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení účinnom do 30.06.2024 peňažnú pokutu vo výške **300,- EUR, slovom: tristo 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: 01190722.

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 – SPOLBYT, s.r.o. Poprad – peňažnú pokutu vo výške 400,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení účinnom do 30.06.2024 (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*) v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 a v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 do 31.03.2024 (ďalej len *„zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“*).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 18.02.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a zaslanie vyjadrenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 87/22 a ukončenej dňa 20.05.2022 v sídle účastníka konania na adrese Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 87/2022 zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: *„Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.“* Podľa ods. 2 uvedeného ust. *„Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.“*

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie č. P/0119/07/22 zo dňa 07.09.2022, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací správny orgán po dôkladnom oboznámení sa so skutkovým stavom veci dospel k názoru, že účastník konania nebude v predmetnej veci sankcionovaný za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací správny orgán je toho názoru, že k porušeniu zákona zo strany účastníka konania došlo, avšak v danom prípade s prihliadnutím na ustanovenie § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, ako aj na skutočnosť, že odvolací správny orgán listom zo dňa 02.08.2024 vyzval účastníka konania na vyjadrenie a predloženie dôkazov na preukázanie odstránenia porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na ktorý účastník konania odpovedal listom zo dňa 15.08.2024, doručeným odvolaciemu orgánu dňa 15.08.2024, z ktorého vyplýva a je preukázané, že účastník konania odstránil zistené porušenie zákona, pristúpil odvolací orgán

k vypusteniu porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z napadnutého rozhodnutia č. P/0119/07/22 zo dňa 07.09.2022. Nakoľko uvedenou zmenou rozhodnutia došlo v predmetnom prípade k upusteniu od sankcionovania vyššie uvedenej povinnosti, a tým aj k zúženiu rozsahu protiprávneho konania, odvolací orgán pristúpil aj k primeranej zmene výšky postihu, a to tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací správny orgán zároveň za účelom presnejšej špecifikácie skutku doplnil do výroku napadnutého rozhodnutia, ako aj do príslušnej časti jeho odôvodnenia dátum a miesto začatia kontroly a miesto ukončenia kontroly, tak ako je to zrejmé aj z inšpekčného záznamu zo dňa 20.05.2022 (pozri č. l. 83 spisu), ktorý osobne prevzal konateľ spoločnosti p..... Správne, dostatočne, jasne a presne má byť uvedené: *„..., kontrola začatá dňa 18.02.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a zaslanie vyjadrenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 87/22 a ukončená dňa 20.05.2022 v sídle účastníka konania na adrese Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 87/2022, ...“*

Vykonané zmeny nezakladajú dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie zákona, nemajú vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav, ktorý zostal v plnej miere zachovaný. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Kontrolou začatou dňa 18.02.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov zaslaním Výzvy na predloženie dokladov a zaslanie vyjadrenia k prešetreniu spotrebiteľského podnetu č. PO 87/22 a ukončenou dňa 20.05.2022 v sídle účastníka konania na adrese Tomášikova 2940/2, 058 01 Poprad, zameranou na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 87/2022 bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. l písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, pričom vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku, keď účastník konania ako správca bytového domu URSUS na ulici 29. augusta 5682/36A v Poprade použil finančné prostriedky vlastníkov na nákup a dodávku zariadenia - konkrétne: *dodanie nástenného stojana bicyklov v počte 5 ks v cene 314,94 €*, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. OF211192 zo dňa 31.08.2021 a *dodanie, lepenie kobercových behúňov, inštalácia zvislých dekoračných líšt, inštalácia kamerových snímačov - atrapy, dodanie popolníka, dodanie dekoračného kvetu do vestibulu v cene 1 394,79 €*, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. OF211620 zo dňa 30.11.2021, bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, keď sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb 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.

Účastník konania v podanom odvolaní uvádza, že rozhodnutie SOI vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, z čoho vyplýva i nespravodlivé rozhodnutie o uložení pokuty vo výške

400,- €. Účastník konania k zisteným porušeniam uvádza nasledovné. Ako už uviedol vo svojom vyjadrení k začatiu správneho konania v predmetnej veci, v zmysle ust. čl. VI. ods. 6.7. Zmluvy o výkone správy bytového domu URSUS sa vlastníci dohodli, že pri bežnej údržbe a oprave zariadení bytového domu je možné použiť prostriedky z fondu opráv do výšky 1 500,- € pre každý jednotlivý prípad aj bez súhlasu vlastníkov, pričom v zmysle čl. VI. ods. 6.5 Zmluvy o výkone správy sa prostriedky z fondu opráv môžu použiť aj na zlepšenie spoločných priestorov a zariadení, teda aj nákup vecí slúžiacich pre potreby vlastníkov v bytovom dome URSUS umiestnených v spoločných priestoroch bytového domu. Podľa názoru účastníka konania dané neodporuje § 14b ods. 1 písm. i) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Čo sa týka ďalšieho vytýkaného porušenia, konkrétne nedodržania povinnosti uloženej na základe § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého zápisnica a oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia, účastník konania uviedol, že k predmetnému oznámeniu o výsledku hlasovania zo dňa 17.05.2021 správca dňa 24.05.2021 vyhotovil zápisnicu vrátane prezenčnej listiny. Ako dôkaz o zverejnení zápisnice z danej schôdze účastník konania predložil fotodokumentáciu nástenky v dome vrátane screenu obrazovky zverejnenej zápisnice na portáli poschodoch.sk. V spomenutej zverejnenej zápisnici sa na jej konci nachádza nasledovný text: *„V Poprade 24.05.2022“*. Daný text mal vyjadrovať miesto a dátum zverejnenia zápisnice a oznámenia o výsledku hlasovania. Účastník konania má za to, že nebolo nutné k danému textu uviesť aj konkrétne slovné spojenie *„dátum zverejnenia“*. Účastník konania namieta aj výšku uloženej pokuty. Napriek tomu, že SOI vo svojom rozhodnutí o uložení pokuty odôvodnila výšku pokuty jednak charakterom protiprávneho konania, závažnosťou, spôsobom a následkami porušenia povinností, ako aj skutočnosťou, že kontrolovaný subjekt mal vo vzťahu k spotrebiteľovi zneužiť svoje postavenie silnejšej zmluvnej strany, účastník konania zastáva názor, že správny orgán pri určení výšky pokuty nedostatočne prihliadol na skutočnosti uvedené v rozhodnutí, pričom podľa účastníka konania žiadne závažné následky protiprávneho konania v danom prípade nenastali. Taktiež teoretické následky údajného porušenia povinnosti, (keďže reálne neboli žiadne), by mohli byť žiadne, resp. nepatrné. Na základe vyššie uvedených skutočností účastník konania odvolaciemu správnemu orgánu navrhuje, aby v zmysle § 59 ods. 3 Správneho poriadku napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil správnemu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie, eventuálne pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti a hospodárnosti, aby rozhodnutie zrušil a správne konanie zastavil.

Odvolací správny orgán sa v prvom rade zaoberal skutočnosťou, že zákon o ochrane spotrebiteľa bol s účinnosťou od 01.07.2024 zrušený zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len *„zákon č. 108/2024 Z. z.“*), ktorý nahradil doterajšiu právnu úpravu. Z uvedeného dôvodu odvolací správny orgán skúmal podmienky vedenia správneho konania, t. j. podľa akého znenia zákona o ochrane spotrebiteľa má správny orgán konať a viesť správne konanie za správny delikt spáchaný do 30.06.2024.

Podľa § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z.: *„Dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“*

Podľa § 53 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z. z.: *„Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“*

Na základe uvedeného dospel odvolací správny orgán k záveru, že v danom prípade je potrebné postupovať podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (pozn. zákona č. 250/2007 Z. z.) účinného do 30.06.2024.

K odvolaniu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie rozhodnutia. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka

konania za nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že správny orgán prvého stupňa sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

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

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.“*

Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku.“*

K námietkam účastníka konania, že rozhodnutie SOI vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, z čoho vyplýva i nespravodlivé rozhodnutie o uložení pokuty vo výške 400,- €, odvolací orgán uvádza, že sa s nimi nestotožňuje. Odvolací orgán uvádza, že v danom konaní správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom, ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán taktiež zdôrazňuje, že rozhodujúcim pre konštatovanie porušenia povinnosti stanovenej zákonom je zistený skutkový stav, z ktorého aj podľa odvolacieho orgánu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správnemu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. A teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. V postupe správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací orgán úvahy účastníka konania prezentované v tejto časti odvolania za bezpredmetné.

Odvolací orgán taktiež uvádza, že predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného stavu so stavom požadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Postup inšpektorov SOI pri výkone kontrolnej činnosti, vrátane pôsobnosti SOI a oprávnení inšpektorov SOI, upravuje zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“*), ktorý bol podľa názoru odvolacieho orgánu pri výkone kontroly dodržaný. Ako už bolo

uvedené vyššie, kontrola inšpektorov SOI spočívala v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, t. j. ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a osobitnými predpismi v oblasti ochrany spotrebiteľa. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, teda inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Odvolací orgán zároveň v tejto súvislosti dodáva, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne posúdil skutkový stav. Účastník konania počas celého správneho konania nepredložil dôkaz, ktorý by preukazoval opak, a preto odvolací správny orgán trvá na tom, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané na základe objektívne zistených skutočností zaznamenaných v inšpekčnom zázname zo dňa 20.05.2022, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené. V inšpekčnom zázname konateľ spoločnosti p. ..... v časti vysvetlivka uviedol: *„Uvedené berieme na vedomie a vykonáme nápravu.“* Z inšpekčného záznamu bolo zrejmé zameranie kontroly, ako aj zistený skutkový stav. Inšpektori spísali inšpekčný záznam z vykonanej kontroly, postupovali pri kontrole v súlade s platnými právnymi predpismi, vychádzali len z vlastných zistení, objektívne zistili a posúdili skutkový stav. Odvolací orgán má za to, že v predmetnej právnej veci bol presne a úplne zistený skutočný stav veci a boli zistené všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Z vykonanej kontroly jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom za porušenie tejto povinnosti v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa zodpovedá účastník konania na základe objektívnej zodpovednosti. Odvolací orgán má teda nepochybne za preukázané, že zo strany účastníka konania došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom z inšpekčného záznamu táto skutočnosť jednoznačne vyplýva. Odvolací správny orgán uvádza, že všetky dôkazy posúdil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Odvolací orgán má za to, že kontrolnú činnosť môžu vykonávať len zamestnanci, ktorí sú odborne spôsobilí na výkon kontroly a získali preukaz SOI, resp. poverenie na výkon kontroly. Inšpektori SOI vykonávajú svoje povinnosti tak, ako im ich ukladá zákon, pričom sú pri svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti zo zákona nezávislí. Na základe ich zákonom zverenej právomoci vykonali kontrolu, pričom pri kontrole zistili pochybenie. Inšpekčný záznam patrí medzi relevantné podklady k rozhodnutiu a je záznamom z kontroly, v ktorom konajúci inšpektori opíšu objektívne zistený skutkový stav na mieste samom, prípadne aj problematiku podnetov. Inšpekčný záznam z vykonanej kontroly tvorí objektívny hmotnoprávny podklad pre ďalší postup v konaní, a to najmä pri vydaní meritórneho rozhodnutia vo veci samej a zároveň slúži ako relevantný právny dôkaz o porušení povinnosti účastníka konania, ktorá mu vyplýva zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Inšpekčný záznam považuje odvolací orgán za jasný, zrozumiteľný a za dostatočný dôkaz porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Odvolací orgán taktiež poznamenáva, že SOI je pri svojej činnosti viazaná zásadou zákonnosti, teda zásadou viazanosti právom, ktorá stanovuje povinnosť správneho orgánu postupovať v správnom konaní zákonným spôsobom tak, aby sa napĺňal účel, na ktorý ho štát zriadil, teda na zabezpečenie ochrany právom chránených záujmov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Predmetná zásada bola v plnej miere naplnená, keď správny orgán postupoval v zmysle jeho kompetencií zakotvených v zákone o štátnej kontrole vnútorného trhu. Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 citovanej právnej úpravy správny orgán kontroluje vnútorný trh podľa ustanovenia § 2 a podľa osobitných predpisov s odkazom na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 2 písm. a) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu sa kontrolou vnútorného trhu zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými predpismi, medzi ktoré je výslovne zaradený aj zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a) a písm. g) zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu SOI pri kontrole vnútorného trhu u fyzických osôb a právnických osôb predávajúcich, poskytujúcich alebo sprístupňujúcich produkty na vnútornom trhu zisťuje nedostatky pri výkone kontroly podľa ustanovenia § 4

ods. 1 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu, (a teda kontroluje vnútorný trh podľa osobitných predpisov), ako aj je oprávnená využívať podnety verejnosti, najmä od spotrebiteľov, spotrebiteľských združení a iných orgánov verejnej moci, a preto sa správny orgán zameral kontrolou aj na preverenie plnenia povinností účastníka konania vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jediným cieľom kontroly správneho orgánu bolo zabezpečenie efektívnej ochrany spotrebiteľa pri poskytovaní služieb účastníkom konania ako správcom.

Správcom domu je právnická osoba 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.

Z vyššie uvedených citovaných ustanovení zákona je zrejmé, že účastník konania poskytuje služby a má postavenie predávajúceho (poskytovateľa služieb) v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, a teda je povinný poskytovať služby v súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa okrem iného povinný poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Účastník konania ako predávajúci, resp. poskytovateľ služby nesplnil vo vzťahu k spotrebiteľom (vlastníkom bytov a nebytových priestorov) svoju zákonnú povinnosť podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, a to zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a tým došlo k porušeniu práv spotrebiteľov.

K tvrdeniam účastníka konania, že v zmysle ust. čl. VI. ods. 6.7. Zmluvy o výkone správy bytového domu URSUS sa vlastníci dohodli, že pri bežnej údržbe a oprave zariadení bytového domu je možné použiť prostriedky z fondu opráv do výšky 1 500,- € pre každý jednotlivý prípad aj bez súhlasu vlastníkov, pričom v zmysle čl. VI. ods. 6.5 Zmluvy o výkone správy sa prostriedky z fondu opráv môžu použiť aj na zlepšenie spoločných priestorov a zariadení, teda aj nákup vecí slúžiacich pre potreby vlastníkov v bytovom dome URSUS umiestnených v spoločných priestoroch bytového domu, odvolací orgán uvádza, že účastník konania ako správca vykonal nákup a dodávku zariadenia: dodanie nástenného stojana bicyklov v počte 5 ks v cene 314,94 € (faktúra č. OF211192 zo dňa 31.08.2021) a dodanie a lepenie kobercových behúňov, inštalácia zvislých dekoračných líšt, inštalácia kamerových snímačov – atrapy, dodanie popolníka, dodanie dekoračného kvetu do vestibulu v cene 1 394,79 € (faktúra č. OF211620 zo dňa 30.11.2021). Odvolací správny orgán poznamenáva, že podľa § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len *„FPÚaO“*) financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, tak ako je to uvedené aj v čl. VI. ods. 6.5. Zmluvy o výkone správy (odvolací orgán k uvedenému len podotýka, že zlepšenie spoločných priestorov a zariadení spadá pod pojem modernizácia v zmysle ustanovenia § 2 ods. 12 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Avšak v čl. VI. ods. 6.7. Zmluvy o výkone správy je uvedené, že: *„U bežnej údržby a opravy sa súhlas vlastníkov nevyžaduje pokiaľ táto čiastka nepresahuje v jednotlivom prípade 1 500 €.“* Z uvedeného ustanovenia čl. VI. ods. 6.7. Zmluvy o výkone správy je jednoznačne zrejmé, že predmetné ustanovenie sa týka len údržby a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a nie aj modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, resp. zlepšenia spoločných priestorov a zariadení bytového domu. Podľa ustanovenia § 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„údržbou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.“* Podľa ustanovenia § 2 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„opravou sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.“* V zmysle § 2 ods. 12 zákona o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov *„modernizáciou sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.“* Odvolací orgán podotýka, že z uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že dodanie nástenného stojana bicyklov v počte 5 ks a dodanie a lepenie kobercových behúňov, inštalácia zvislých dekoračných líšt, inštalácia kamerových snímačov – atrapy, dodanie popolníka a dodanie dekoračného kvetu do vestibulu spadá pod pojem modernizácia, t. j. išlo o modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, pričom nešlo o bežnú údržbu a opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Z uvedeného je teda zrejmé, že dodanie nástenného stojana bicyklov v počte 5 ks a dodanie a lepenie kobercových behúňov, inštalácia zvislých dekoračných líšt, inštalácia kamerových snímačov – atrapy, dodanie popolníka a dodanie dekoračného kvetu do vestibulu bolo účastníkom konania realizované bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Účastník konania teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, keď sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome, čím porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Odvolací orgán taktiež uvádza, že finančné prostriedky vo FPÚaO sú finančnými prostriedkami získanými od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a o ich použití a naložení s nimi majú rozhodovať samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov zákonom predpokladanou formou, pričom povinnosťou účastníka konania bolo riadiť sa touto formou.

K argumentom účastníka konania, ktoré sa týkajú porušenia ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán uvádza, že vzhľadom na skutočnosť, že išlo v danom prípade o menej závažné porušenie povinnosti, ktoré účastník konania odstránil, pristúpil odvolací orgán k vypusteniu porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z napadnutého rozhodnutia č. P/0119/07/22 zo dňa 07.09.2022. Nakoľko uvedenou zmenou rozhodnutia došlo v predmetnom prípade k upusteniu od sankcionovania vyššie uvedenej povinnosti, a tým aj k zúženiu rozsahu protiprávneho konania, odvolací orgán pristúpil aj k primeranej zmene výšky postihu, a to tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil. Vzhľadom na vyššie uvedené sa odvolací správny orgán predmetnými argumentmi účastníka konania nezaoberal.

Účastník konania, ktorý na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi (spotrebiteľská zmluva), vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priľahlého pozemku a príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo FPÚaO a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, vyjadrený v rozsudku sp. zn. 8Sžf/111/2013 z 29. januára 2015 *„ak ide o zodpovednosť fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ide o objektívnu zodpovednosť a subjektívna stránka tohto deliktu v zákonoch nie je založená na báze zavinenia. Pre správny orgán je relevantná len existencia protiprávneho stavu, spôsobená činnosťou alebo nečinnosťou fyzickej osoby podnikateľa. Liberačné dôvody, pri preukázaní ktorých dochádza k redukcii, prípadne k zániku zodpovednosti fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ktoré sa uplatnia*

vo výške sankcie alebo upustenia od jej uloženia, musia byť zakotvené vo všeobecnej rovine priamo v zákone, podľa ktorého sa uskutočňuje potrestanie za správny delikt správnym orgánom.“ Uvedený právny názor je možné analogicky aplikovať aj v prípade, ak ide o objektívnu zodpovednosť právnickej osoby za správny delikt.

K tvrdeniu účastníka konania, že teoretické následky údajného porušenia povinnosti, (keďže reálne neboli žiadne), by mohli byť žiadne, resp. nepatrné, odvolací orgán poznamenáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania v prvom rade sankcionuje za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. K naplneniu skutkovej podstaty tohto správneho deliktu stačí kontrolnému orgánu zistiť, že v dôsledku porušenia povinnosti zodpovednou osobou došlo k ohrozeniu práv spotrebiteľa. Treba však zdôrazniť, že poškodením spotrebiteľa zo strany účastníka konania je už aj samotné zníženie rozsahu spotrebiteľových práv priznaných mu zákonom. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade vzťahu „predávajúci (poskytovateľ služby) – spotrebiteľ“, vystupuje spotrebiteľ ako laik, ktorému je potrebné venovať špeciálnu starostlivosť a predávajúci (poskytovateľ služby) vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja, resp. poskytovania služieb.

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

K žiadosti účastníka konania o zastavenie správneho konania, odvolací orgán poznamenáva, že správny orgán konanie zastaví, ak nastane niektorý z dôvodov uvedený v ustanovení § 30 ods. 1 Správneho poriadku. V predmetnom prejednávanom prípade však odvolací orgán nezistil žiadny dôvod na zastavenie správneho konania v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia Správneho poriadku.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. l písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom skutočnosti uvádzané účastníkom konania v odvolaní nemohol odvolací orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za protiprávny stav zistený kontrolou, a ktoré by odôvodňovali zrušenie napadnutého rozhodnutia.

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

Účastník konania v odvolaní taktiež namieta výšku uloženej pokuty, pričom zastáva názor, že správny orgán pri určení výšky pokuty nedostatočne prihliadol na skutočnosti uvedené v rozhodnutí a žiadne závažné následky protiprávneho konania v danom prípade nenastali. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zrušenie uloženej sankcie.

Odvolací orgán však považuje pokutu po jej znížení za primeranú a uloženú v rámci stanovených kritérií, pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Správny orgán prvého stupňa riadne odôvodnil ako zákonnosť, tak aj výšku uloženej sankcie s prihliadnutím na proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute. Odvolací správny orgán vychádzal pri určení výšky pokuty 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 zo strany účastníka konania došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. l písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací správny orgán hodnotil dôkazy z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti a pravdivosti pre rozhodnutie. Odvolací orgán zároveň uvádza, že keďže zákon neurčuje záväzným spôsobom prípustnosť konkrétnych dôkazných prostriedkov a ich dôkaznú silu, záleží na samom správnom orgáne, akú dôkaznú silu dôkazu v konkrétnom konaní prisúdi, keďže správne konanie je ovládané tzv. zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Odvolací orgán poznamenáva, že správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení rozhodnutia všetky podstatné výsledky vykonaných dôkazov, a to vo vzájomných súvislostiach. Odvolací orgán má taktiež za to, že prvostupňový správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviedol všetky rozhodujúce skutočnosti a uviedol aj správnu úvahu, ktorou sa riadil. Odvolací orgán sa snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre ukladanie sankcií. Zároveň treba dodať, že na to, aby sankcia spĺňala aj represívnu zložku, musí byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citeľná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia, a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu (účastníkovi konania), ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zisteným nedostatkom do budúcna rozmyslí, či znova poruší dané právne predpisy, ale aj smerom navonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. Po zhodnotení všetkých okolností prípadu a proporcionality v napadnutom rozhodnutí uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ako aj vzhľadom na charakter a závažnosť protiprávneho konania, uloženú pokutu vo výške 300,- € možno považovať za pokutu primeranú a adekvátnu. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací orgán uvádza, že skutočnosti uvádzané účastníkom konania sú subjektívne a nemajú žiadny vplyv na výšku uloženej pokuty. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 20.05.2022. Za zistené nedostatky zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona *„pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“* Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa *„ak ide*

o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.“

Odvolací orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v prípade porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) v spojení s § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich prípadný dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolací orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že nesplnením povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, ako aj právo na riadne, úplné a pravdivé informácie.

So zreteľom na charakter protiprávneho konania a spôsob porušenia povinnosti odvolací orgán prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ktorého sa dopustil, keď v postavení správcu bytového domu URSUS na ulici 29. augusta 5682/36A v Poprade použil finančné prostriedky vlastníkov na nákup a dodávku zariadenia – konkrétne: *dodanie nástenného stojana bicyklov v počte 5 ks v cene 314,94 €*, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. OF211192 zo dňa 31.08.2021 a *dodanie, lepenie kobercových behúňov, inštalácia zvislých dekoračných líšt, inštalácia kamerových snímačov - atrapy, dodanie popolníka, dodanie dekoračného kvetu do vestibulu v cene 1 394,79 €*, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. OF211620 zo dňa 30.11.2021, bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, teda nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, keď sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome.

Nesplnením predmetnej povinnosti, za ktorú je účastník konania sankcionovaný, je spotrebiteľ ukrátený na svojom práve na informácie, a rovnako je taktiež ohrozené právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pretože vlastníkmi finančných prostriedkov FPÚaO sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorým jednoznačne patrí právo rozhodovať o ich použití správcom.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty aj skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Ustanovenia

zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. V dôsledku protiprávneho konania účastníka konania teda vznikla možnosť ohrozenia oprávnených záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v správe účastníka konania. 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 alebo zo zmluvy o výkone správy.

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

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na informácie, ako aj práva na ochranu jeho ekonomických záujmov, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania.

Z hľadiska miery zavinenia vzal odvolací správny orgán pri určovaní výšky pokuty do úvahy aj skutočnosť, že účastník konania ako správca domu, ktorý spotrebiteľovi poskytuje služby, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb a za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne.

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

Odvolací orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň, pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona. Odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty po jej znížení za primeranú zistenému skutkovému stavu.

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