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/0066/99/2023** Dňa: **10.09.2024**

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 – **Bytex Slovensko, s.r.o., sídlo: Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, právne zastúpený: ...,**kontrola začatá dňa 07.03.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončená dňa 23.09.2022 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 999/2021, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0181/08/22 zo dňa 02.03.2023, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti uložená peňažná pokuta vo výške **500,- EUR, slovom: päťsto 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 neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:
účastníkovi konania: **Bytex Slovensko, s.r.o., sídlo: Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, právne zastúpený: HUSAR AND PARTNERS S.R.O., sídlo: Vojenská 14, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 519 141,** kontrola začatá dňa 07.03.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončená dňa 23.09.2022 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 999/2021,
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 neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020, v zmysle ktorého pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, keď účastník konania ako správca bytového domu na ulici Juhoslovanská 2502/5, Košice na základe zmluvy o výkone správy č. 01/2020/08 zo dňa 27.07.2020, (ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.08.2020), sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby **dňa 04.05.2021** – kamera Dahua HDCV LED 3,6 mm v počte 1 ks á 78,- EUR s DPH, kamera Dahua HDCVI 2 Mpx exteriér obj. 2,8 mm, IR 50 v počte 1 ks á 58,80 EUR s DPH, podložka pre kameru Dahua HDB(W) v počte 2 ks á 13,- EUR/ks - spolu 31,20 EUR s DPH, prevodník

videosignálu pár v počte 2 párov á 9,50 EUR/pár – spolu 22,80 EUR s DPH, kabeláž dáta a napájanie 60 m á 0,78 EUR/m – spolu 56,16 EUR s DPH, inštalačná lišta 12 m á 1,20 EUR/m – spolu 17.28 EUR s DPH, pomocný inštalačný materiál 1 x á 18,- EUR s DPH, pokládka líšt a kabeláže 60 m á 0,85 EUR/m – spolu 61,20 EUR s DPH, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy 2x á 65,- EUR/1x – spolu 156,- EUR s DPH, a to **v celkovej výške 499,44 EUR s DPH** (faktúra č. 2120143 zo **dňa 18.05.2021**) na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** a v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby **dňa 17.05.2021** – kamera Dahua HDCV LED 3,6 mm v počte 2 ks á 65,- EUR/ks – spolu 156,- EUR s DPH, kamera Dahua HDCVI 2 Mpx exteriér obj. 2,8 mm, IR 50 v počte 1 ks á 58,80 EUR s DPH, podložka pre kameru Dahua HDB(W) v počte 3 ks á 13,- EUR/ks – spolu 46,80 EUR s DPH, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy 3x á 65,- EUR/1x – spolu 234,- EUR s DPH, a to **v celkovej výške 495,60 EUR s DPH** (faktúra č. 2120144 zo **dňa 18.05.2021**) na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021**; celková hodnota dodaných tovarov a poskytnutých služieb na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** a objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021** predstavuje **sumu 995,04 EUR**, pričom účastník konania nepreukázal, že sa pri výbere dodávateľa dodaných tovarov a poskytnutých služieb riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome;

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu **vo výške 400,- EUR, slovom: štyristo 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: 01810822.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len *„SOI“*) so sídlom v Košiciach pre Košický kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Bytex Slovensko, s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 500,- EUR, pre 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 neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*) v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 (ďalej len *„zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“*).

Inšpektormi SOI bolo pri výkone kontroly začatej dňa 07.03.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončenej dňa 23.09.2022 v sídle účastníka konania, zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 999/2021 zistené porušenie povinnosti účastníka konania ako správcu bytového domu na ul. ... zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, keď v bytovom dome Juhoslovanská 5 v Košiciach boli v priebehu roka 2021 obchodnou spoločnosťou Compact, s.r.o., sídlo: Maurerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420, na základe objednávky účastníka konania ako správcu dodané služby a tovary spojené s inštaláciou nových bezpečnostných kamier (dátum dodania služby – 04.05.2021 - 2 ks

kamier, 2 ks podložka pre kameru, kabeláž, prevodník, inštalačná lišta, inštalačný materiál, pokládka, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy, vyúčtovanej faktúrou č. 2120143 zo dňa 18.05.2021 na sumu 499,44 €, na základe objednávky č. 2021043205 vystavenej správcom dňa 09.04.2021; dátum dodania služby - 17.05.2021 - 3 ks kamier, podložka, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy, vyúčtovanej faktúrou č. 2120144 zo dňa 18.05.2021 v sume 495,60 €, na základe objednávky č. 2021043230 vystavenej správcom dňa 22.04.2021; dátum dodania služby – 01.06.2021 - videorekordér, zdroj - vyúčtovanej faktúrou č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 na sumu 493,56 €; dátum dodania služby – 02.07.2021 - Kamera Dahua HDCVI 2 exteriér, prídavný límec vodotesný pre kamery Dahua, nastavenie kamier a zaškolenie obsluhy, káblová trasa, ..., vyúčtovanej faktúrou č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 €; dátum dodania služby - 06.08.2021 - záložný zdroj, inštalácia UPS), vyúčtovanej faktúrou č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, v celkovej hodnote 2 095,51 €, pričom účastník konania ako správca nepreukázal, že sa pri výbere dodávateľa na poskytovanie vyššie uvedených služieb a tovarov riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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 Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0181/08/22 zo dňa 02.03.2023, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací orgán pristúpil k zúženiu skutkového stavu uvedeného vo výroku prvostupňového správneho orgánu, ako aj v jeho odôvodnení z dôvodu, že podľa názoru odvolacieho orgánu v prípade dodania tovaru a poskytnutia služieb dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 - **dátum dodania 01.06.2021** (videorekordér, zdroj) vyúčtovanej faktúrou č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; **dátum dodania 02.07.2021** (kamera Dahua HDCVI 2 exteriér, prídavný límec vodotesný pre kamery Dahua, nastavenie kamier a zaškolenie obsluhy, káblová trasa, ...) vyúčtovanej faktúrou č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 €; **dátum dodania 06.08.2021** (záložný zdroj, inštalácia UPS) vyúčtovanej faktúrou č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, nebol skutkový stav dostatočne zistený, nakoľko prvostupňový správny orgán vychádzal iba zo samotnej existencie faktúr č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 € a č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, vystavených dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420, v ktorých ako objednávateľ bol uvedený účastník konania, pričom nebolo dostatočne preukázané, že uvedené tovary a služby objednal účastník konania. Správny orgán prvého stupňa vo svojom rozhodnutí túto skutočnosť žiadnym spôsobom neodôvodnil a súčasne sa vo svojom rozhodnutí nevyjadril k tvrdeniu účastníka konania, uvedenému v jeho vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania zo dňa 09.01.2023, doručeného prvostupňovému správnemu orgánu dňa 12.01.2023 prostredníctvom právneho zástupcu účastníka konania, v ktorom namietal, že opravy a údržba, ktoré boli vykonané v priebehu roka 2021 boli objednané na základe žiadosti zástupcu vlastníkov (nie správcu) v rámci schváleného rozsahu oprávnenia nakladania s finančnými prostriedkami fondu opráv, niektoré bez vedomia správcu. Nakoľko uvedenou zmenou rozhodnutia došlo v predmetnom prípade k zúženiu rozsahu protiprávneho konania, ktorým bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán pristúpil aj k primeranej zmene výšky postihu, a to tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Súčasne odvolací správny orgán bližšie špecifikoval jednotlivé tovary a služby spolu s ich množstvom a cenou, ktoré boli dodané dodávateľom - obchodnou spoločnosťou Compact, s.r.o.,

sídlo: Maurerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 dňa 04.05.2021 na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 a dňa 17.05.2021 na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo dňa 22.04.2021.

Odvolací orgán zároveň uvádza, že vykonané zmeny nezakladajú dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie zákona a nemajú vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav. 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.

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

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

Účastník konania prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podanom odvolaní uviedol, že ide o zjavne nesprávne a nezákonné rozhodnutie vzhľadom na skutočnosť, že prvostupňový správny orgán svoje rozhodnutie v princípe odôvodnil tým, že: a) na zrealizovanie opráv a výmeny kamerových systémov v bytovom dome nemohol postačovať súhlas zástupcu vlastníkov bytov, pretože išlo o komplexnú obnovu, resp. investíciu účelovo viazanú na opravu a výmenu kamerového systému v bytovom dome a celková výška presahuje finančný limit dojednaný pre zástupcu vlastníkov bytov v zmluve o výkone správy (500,- €), b) práce boli zrealizované skôr ako bola ich realizácia (preplatenie faktúr) odsúhlasené vlastníkmi bytov v bytovom dome. Podľa vyjadrenia účastníka konania oba nosné dôvody uvádzané prvostupňovým správnym orgánom nie sú dôvodné a posúdenie vychádza z nesprávneho vyhodnotenia skutkovej a právnej situácie. V prvom rade považuje účastník konania za potrebné uviesť, že účastník konania realizoval iba 2 objednávky, a to na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov. Prvá bola objednávka č. 2021043205 zo dňa 09.04.2021, ktorou správca bytového domu objednal montáž dvoch nových interiérových kamier do spoločnej miestnosti - kočikárne v bytovom dome na ul. ... . Táto objednávka súvisela s tým, že vlastníci vypratali spoločnú miestnosť, ktorá bola v minulosti prenajatá, a tým si zriadili tzv. druhú kočikáreň. Správca na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov, objednal v dobrej viere s úmyslom zabezpečiť ochranu majetku vlastníkov (bicykle, kočiare) montáž dvoch kamier do novovzniknutej kočikárne. Rovnaký rozsah zabezpečenia majetku je aj v prvej tzv. kočikárni, ktorý bol schválený v minulosti. V čase vystavenia prvej objednávky správca bytového domu nemohol vedieť, že budú uskutočnené ďalšie výkony na kamerovom systéme, takže zástupca mal plnú kompetenciu v zmysle zmluvy o výkone správy požiadať o realizácie práce v tejto hodnote. Druhú objednávku č. 2021043230 zo dňa 22.04.2021 správca bytového domu vystavil takisto na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov na výmenu troch nefunkčných bezpečnostných kamier. V tomto prípade išlo o opravu existujúceho kamerového systému v čase, keď správca bytového domu nemohol vedieť, že zástupca vlastníkov bude samostatne objednávať bez vedomia správcu ďalšie práce. Obe objednávky sa síce týkajú kamerového systému, avšak prvá sa týkala osadenia nových kamier ktoré dovtedy v bytovom dome neboli a druhá výmeny už existujúcich bezpečnostných kamier. Účastník konania má preto za to, že sa nejedná o komplexnú obnovu kamerového systému, ale o dve samostatné objednávky, ktoré spolu súvisia iba zdanlivo. Naviac tak ako účastník konania uviedol už vyššie v podanom odvolaní, správca predsa v čase prvej objednávky nevedel a nemohol vedieť, že príde nejaká ďalšia objednávka ohľadom kamerového systému v bytovom dome. Zvyšné 3 výkony boli objednané zástupcom vlastníkov bez vedomia správcu bytového domu, čo takisto vyvracia posúdenie správneho orgánu, že išlo o ucelený komplex prác súvisiacich s doplnením a výmenou kamerového systému v dome. V prípade, ak by vlastníci neschválili výkony zrealizované na kamerovom systéme, správca by logicky a právne mohol zodpovedať maximálne iba

za výkony, ktoré objednal. Keď sa správca bytového domu dozvedel o ďalších objednávkach zástupcu vlastníkov, odmietol ich preplatenie až do doby, kým ich preplatenie a umiestnenie kamier odsúhlasili vlastníci bytov v bytovom dome. Následne z iniciatívy správcu boli všetky práce schválené vlastníkmi bytov v bytovom dome písomným hlasovaním vlastníkov bytov, ktoré sa konalo dna 05.10.2021. Až po tomto schválení správca zrealizoval úhradu výkonov, ktoré objednal a aj tých, ktoré nikdy neobjednal. Vzhľadom na uvedené účastník konania zastáva názor, že prvé dve objednávky správca bytového domu zrealizoval zákonne na základe žiadosti zástupcu vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorý má v zmysle zmluvy o výkone správy (pozri čl. 6) oprávnenie požadovať realizáciu prác v bytovom dome z prostriedkov fondu prevádzky a údržby bytového domu do výšky 500,- €. To, že výška zrealizovaných úhrad bola blízka sume 500,- € na uvedenom konštatovaní nič nemení. Nepresahovala hodnotu 500,- €, a preto na takýto pokyn bol zástupca vlastníkov bytov oprávnený a takúto kompetenciu mu schválili vlastníci bytov bytového domu. Zároveň je podľa vyjadrenia účastníka konania nesprávne skutkové zistenie a právne posúdenie zo strany správneho orgánu prvého stupňa ohľadom toho, že práce boli zrealizované v rozpore s ust. § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účastník konania opätovne zdôrazňuje, že posledné 3 výkony (práce) vôbec neobjednával správca bytového domu a o ich existencii a realizácii vôbec nevedel. Je teda logicky zjavné, že ak správca bytového domu práce neobjednával, tak z jeho strany nemohlo dôjsť k porušeniu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Naopak správca bytového domu po doručení faktúr za zrealizované práce tieto odmietol bez schválenia vlastníkmi bytov preplatiť. Až po schválení ich úhrady zo strany vlastníkov bytov v bytovom dome došlo k ich úhrade. Za takejto situácie by naopak nerešpektovanie schválenia úhrady týchto faktúr bolo v rozpore s ust. § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca bytového domu povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov v bytovom dome. Základným princípom zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je nepochybne to, aby o použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu rozhodovali vlastníci bytov v bytovom dome. K tomu aj reálne došlo, aj keď až dodatočne. Za uvedený stav (dodatočné schvaľovanie preplatenia prác) ale objektívne nemôže zodpovedať správca bytového domu, nakoľko ten posledné tri výkony nikdy neobjednával. Vo vzťahu k prvým 2 objednávkam účastník konania poukazuje na to, že k nim došlo na základe požiadavky zástupcu vlastníkov bytov, ktorý mal uvedenú kompetenciu schválenú v zmluve o výkone správy. Pokiaľ správny orgán udáva, že v písomnom hlasovaní nešlo o schvaľovanie jednotlivých faktúr samostatne, ale o schválenie preplatenia všetkých faktúr v celkovej výške 2 095,51 €, ide síce o tvrdenie pravdivé, čo ale nič nemení na tom, že k schváleniu preplatenia všetkých faktúr došlo. Hypotetické zamyslenie správneho orgánu o tom, akým spôsobom by postupoval správca, ak by k schváleniu preplatenia faktúr nedošlo, je bezvýznamné. Z vyššie uvedeného je ale zrejmé, že posledné 3 zrealizované práce by správca nepreplatil, (inak by predsa logicky neinicioval hlasovanie vlastníkov bytov). Vzhľadom k uvedenému má účastník konania za to, že z jeho strany ako správcu bytového domu nedošlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa a ani k porušeniu § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súčasne podotýka, že aj keby bol odvolací správny orgán opačného názoru, tak výška uloženej pokuty je zjavne neprimeraná a nemalo dôjsť k jej uloženiu. Posledné tri práce správca bytového domu neobjednával, v prípade prvej objednávky nemohol vedieť, že budú nasledovať ďalšie a hodnota druhej objednávky bola nižšia ako výška udelenej pokuty zo strany správneho orgánu. V zmysle ust. § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. V zmysle ust. § 24 ods. 6 tohto zákona, ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve

orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1. Správca bytového domu má za to, že v rozhodnutí prvostupňového správneho orgánu absentuje bližšie odôvodnenie uloženej sankcie a dôvody neaplikovania ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Zo všeobecného odôvodnenia, že kontrolou zistené a údajné preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom nie je možné považovať za menej závažné nie je možne zistiť a ustáliť, na základe akých úvah k takémuto záveru prvostupňový správny orgán dospel. Rozhodnutie tak v tejto časti vykazuje zjavné znaky arbitrárnosti. Správca bytového domu predsa odmietol preplatiť faktúry za zrealizované práce, kým nedôjde k ich schváleniu vlastníkmi bytov v bytovom dome a uvedené práce ani neobjednával. K realizácii ich úhrady došlo až po ich schválení formou písomného hlasovania. Prvé dve objednávky boli zrealizované na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy. Takéto konanie správcu bytového domu nemôže byť porušením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a keby tomu tak aj nebodaj bolo, ide zjavne o menej závažné porušenie, kedy je plne na mieste aplikácia ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Je teda zrejmé, že ak by aj správca bytového domu porušil zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, (čo však účastník konania striktne odmieta), tak sám ešte pred začatím správneho konania vykonal opatrenia (nechal rozhodnúť vlastníkov bytov o tom, či súhlasia s preplatením zrealizovaných činností), teda bolo plne na mieste nevydávať rozhodnutie o uložení sankcie. Naviac z odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu nemožno zistiť, ako tento prihliadol na charakter údajného protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky ich porušenia. Iba strohé konštatovanie o uložení pokuty na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby nemôže osobitne vzhľadom na špecifické okolnosti prejednávaného prípadu obstáť. Z uvedeného dôvodu považuje účastník konania výšku udelenej sankcie za neprimeranú a nezákonnú. Na záver účastník konania podotýka, že práce boli vykonané v čase pandémie, kedy sa neodporúčali zhromaždenia väčšieho počtu obyvateľov v uzavretom priestore. Keď boli opatrenia uvoľnené, správca bytového domu zrealizoval schôdzu vlastníkov, na ktorej boli prítomní vlastníci informovaní o výkonoch, ktoré súviseli so zvýšením bezpečnosti a ochranou majetku vlastníkov domu. V písomnom hlasovaní, aj keď dodatočne, vyjadrilo súhlas s preplatením piatich faktúr 69 % hlasov vlastníkov, čo samo o sebe svedčí o tom, že vlastníci súhlasili s opravami a doplnením kamerového systému, takže nemôže obstáť tvrdenie správneho orgánu, že sa správca neriadil rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa. Na opravy a doplnenie kamerového systému v priebehu roka 2021 správca nezabezpečoval cenové ponuky, nakoľko býva zvykom, že obchodná spoločnosť, ktorá montuje technické zariadenie, vykonáva aj záručný a pozáručný servis a opravy. Takisto je potrebné uviesť, že nebýva zvykom, aby doplnenie kamier vykonala iná obchodná spoločnosť ako spoločnosť, ktorá inštalovala a udržiava kamerový systém. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0181/08/22 zo dňa 02.03.2023 zrušil.

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 prvostupňového rozhodnutia. Účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, ktoré by spochybňovali skutkový stav zistený kontrolou, príp. oprávnenosť uloženia sankcie zo strany prvostupňového správneho orgánu. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že prvostupňový správny orgán 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. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.“*

K námietkam účastníka konania, že rozhodnutie je nesprávne a nezákonné a vykazuje aj zjavné znaky arbitrárnosti, odvolací orgán uvádza, že v rozsahu zmeneného rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa prvostupňový 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 prvostupňový správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí 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 § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Prvostupňový 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 prvostupňového správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. K uvedenému odvolací orgán poznamenáva, že Správny poriadok ustanovuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V prejednávanej veci je podľa odvolacieho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc, na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného ustanovenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Dokazovanie podľa odvolacieho orgánu prebehlo v súlade s ustanovením § 34 Správneho poriadku. Z dikcie ustanovenia § 34 ods. 4 Správneho poriadku jednoznačne vyplýva, že vykonanie dôkazov patrí správnemu orgánu. Odvolací orgán má za to, že v prejednávanom prípade prvostupňový správny orgán rozhodol riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi.

Podľa odvolacieho orgánu 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, keď mu počas celého výkonu kontroly i počas celého vedenia správneho konania poskytol priestor na vyjadrenie sa k zisteným nedostatkom, čo účastník konania aj využil a správny orgán na dané adekvátne zareagoval.

K argumentom účastníka konania, že účastník konania realizoval iba 2 objednávky, a to na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov; prvá objednávka č. 2021043205 bola zo dňa 09.04.2021, ktorou správca bytového domu objednal montáž dvoch nových interiérových kamier do spoločnej miestnosti - kočikárne v bytovom dome na ul. ..., táto objednávka súvisela s tým, že vlastníci vypratali spoločnú miestnosť, ktorá bola v minulosti prenajatá a tým si zriadili tzv. druhú kočikáreň a správca na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov, objednal v dobrej viere s úmyslom zabezpečiť ochranu majetku vlastníkov (bicykle, kočiare) montáž dvoch kamier do novovzniknutej kočikárne, pričom rovnaký rozsah zabezpečenia majetku je aj v prvej tzv. kočikárni, ktorý bol schválený v minulosti; v čase vystavenia prvej objednávky správca bytového domu nemohol vedieť, že budú uskutočnené ďalšie výkony na kamerovom systéme, takže zástupca mal plnú kompetenciu v zmysle zmluvy o výkone správy požiadať o realizácie práce v tejto hodnote, že druhú objednávku č. 2021043230 zo dňa 22.04.2021 správca bytového domu vystavil takisto na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov na výmenu troch nefunkčných bezpečnostných kamier, išlo o opravu existujúceho kamerového systému v čase, keď správca bytového domu nemohol vedieť, že zástupca vlastníkov bude samostatne objednávať bez vedomia správcu ďalšie práce, že obe objednávky sa síce týkajú kamerového systému, avšak prvá sa týkala osadenia nových kamier, ktoré dovtedy v bytovom dome neboli a druhá výmeny už existujúcich bezpečnostných kamier, a že sa nejedná o komplexnú obnovu kamerového systému, ale o dve samostatné objednávky,

ktoré spolu súvisia iba zdanlivo; zvyšné 3 výkony boli objednané zástupcom vlastníkov bez vedomia správcu bytového domu, čo takisto vyvracia posúdenie správneho orgánu, že išlo o ucelený komplex prác súvisiacich s doplnením a výmenou kamerového systému v dome, odvolací orgán uvádza nasledovné. Odvolací orgán vo výroku svojho rozhodnutia pristúpil k zúženiu skutkového stavu zisteného správnym orgánom prvého stupňa z dôvodu, že podľa názoru odvolacieho orgánu v prípade dodania tovaru a poskytnutia služieb dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 - **dátum dodania 01.06.2021** (videorekordér, zdroj) vyúčtovanej faktúrou č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; **dátum dodania 02.07.2021** (kamera Dahua HDCVI 2 exteriér, prídavný límec vodotesný pre kamery Dahua, nastavenie kamier a zaškolenie obsluhy, káblová trasa, ...) vyúčtovanej faktúrou č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 €; **dátum dodania 06.08.2021** (záložný zdroj, inštalácia UPS) vyúčtovanej faktúrou č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, nebol skutkový stav dostatočne zistený, nakoľko prvostupňový správny orgán vychádzal iba zo samotnej existencie faktúr č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 € a č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, vystavených dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420, v ktorých ako objednávateľ bol uvedený účastník konania, pričom nebolo dostatočne preukázané, že uvedené tovary a služby objednal účastník konania. Uvedenou zmenou rozhodnutia sa odvolací správny orgán nepriamo stotožnil s argumentom účastníka konania, že k objednaniu tovarov a služieb mohlo dôjsť bez vedomia účastníka konania ako správcu bytového domu, a to z dôvodu, že túto skutočnosť prvostupňový správny orgán dostatočne nepreveril.

Odvolací orgán sa takisto stotožňuje s názorom účastníka konania, že v čase vystavenia prvej objednávky správca bytového domu nemohol vedieť, že budú uskutočnené ďalšie výkony na kamerovom systéme, avšak toto tvrdenie účastníka neobstojí už v prípade druhej objednávky. V prípade prvej objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** bol dodaný tovar a poskytnutá služba **dňa 04.05.2021** vyfakturovaná faktúrou č. 2120143 zo **dňa 18.05.2021** a v prípade druhej objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021** bol dodaný tovar a poskytnutá služba dňa **17.05.2021** vyfakturovaná faktúrou č. 2120144 zo **dňa 18.05.2021**; celková hodnota dodaných tovarov a poskytnutých služieb na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** a objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021** predstavuje **sumu 995,04 EUR.** Z uvedeného podľa odvolacieho správneho orgánu vyplýva, že keby účastník konania postupoval s odbornou starostlivosťou, tak by ešte pred dodaním tovaru a poskytnutím služby **dňa 04.05.2021** na základe prvej objednávky zistil, že v zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mu vznikla povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keďže druhá objednávka účastníka konania bola zo **dňa 22.04.2021**.

K tvrdeniu účastníka konania, že na opravy a doplnenie kamerového systému v priebehu roka 2021 správca nezabezpečoval cenové ponuky, nakoľko býva zvykom, že obchodná spoločnosť, ktorá montuje technické zariadenie, vykonáva aj záručný a pozáručný servis a opravy, odvolací orgán uvádza, že v uvedenom prípade nejde o záručný a pozáručný servis a opravy, ale o dodanie a inštaláciu nových kamier a s tým súvisiacich úkonov.

Odvolací orgán sa taktiež nestotožňuje s tvrdením účastníka konania, že v prípade druhej objednávky išlo o opravu existujúceho kamerového systému, a to z dôvodu, že boli dodané a inštalované tri nové kamery a v spojení s dodaním a inštaláciou dvoch kamier na základe prvej objednávky ide o budovanie kamerového systému a nie ako tvrdí účastník konania o dve samostatné objednávky, ktoré spolu súvisia iba zdanlivo.

Odvolací orgán považuje za dostatočne preukázané, že účastník konania vystavením druhej objednávky/pracovného príkazu 2021043230 zo dňa 22.04.2021 s dodaním tovaru

a poskytnutím služby dňa 17.05.2021, v spojení s prvou objednávkou/pracovným príkazom 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 s dodaním tovaru a poskytnutím služby dňa 04.05.2021, nepostupoval v súlade s § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K námietke účastníka konania, že prvé dve objednávky správca bytového domu zrealizoval zákonne na základe žiadosti zástupcu vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorý má v zmysle zmluvy o výkone správy (čl. 6) oprávnenie požadovať realizáciu prác v bytovom dome z prostriedkov fondu prevádzky a údržby bytového domu do výšky 500,- €, odvolací orgán poukazuje na presné znenie čl. 6 bodu 6.3 písm. c) „Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv“ zmluvy o výkone správy č. 01/2020/08, ktorý ustanovuje výnimku z využívania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na základe rozhodnutia vlastníkov, a to v prípade financovania bežnej prevádzky, údržby a opráv, náklady ktorých nepresiahnu 500,- EUR v jednotlivom prípade.

Odvolací orgán však nepovažuje budovanie kamerového systému v rozsahu objednaných tovarov a služieb účastníkom konania za bežnú prevádzku, údržbu alebo opravu. Podľa ustanovenia § 2 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„prevádzkou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.“* 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 budovanie kamerového systému v rozsahu objednaných tovarov a služieb spadá pod pojem modernizácia, t. j. išlo o modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, pričom nešlo o bežnú prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

K argumentom účastníka konania, že práce boli vykonané v čase pandémie, kedy sa neodporúčali zhromaždenia väčšieho počtu obyvateľov v uzavretom priestore, a že keď boli opatrenia uvoľnené, správca bytového domu zrealizoval schôdzu vlastníkov, na ktorej boli prítomní vlastníci informovaní o výkonoch, ktoré súviseli so zvýšením bezpečnosti a ochranou majetku vlastníkov domu, odvolací orgán uvádza, že vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, ktoré upravovali opatrenia s cieľom zamedziť šírenie COVID-19, ustanovili výnimku pre konanie schôdzí bytových domov.

K tvrdeniam účastníka konania, že správca bytového domu odmietol preplatiť faktúry za zrealizované práce, kým nedôjde k ich schváleniu vlastníkmi bytov v bytovom dome a uvedené práce ani neobjednával, že k realizácii ich úhrady došlo až po ich schválení formou písomného hlasovania, že prvé dve objednávky boli zrealizované na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy, a že takéto konanie správcu bytového domu nemôže byť porušením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a keby tomu tak aj nebodaj bolo, ide zjavne o menej závažné porušenie, kedy je plne na mieste aplikácia ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, odvolací orgán uvádza, že správny orgán

má v zmysle § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa fakultatívnu možnosť v prípade menej závažného porušenia povinnosti podľa tohto zákona povinného pred rozhodnutím o uložení pokuty vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. V žiadnom prípade to však nie je povinnosťou správneho orgánu. Odvolací orgán taktiež konštatuje, že okrem vykonaných opatrení musí byť na nevydanie rozhodnutia o uložení pokuty kumulatívne splnená podmienka menej závažného porušenia povinnosti, čo však v danom prípade splnené nebolo, nakoľko je potrebné prihliadnuť na charakter zistených nedostatkov a ich prípadný dopad na spotrebiteľa, tzn. v danom prípade nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu.

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 fonde prevádzky, údržby a opráv 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.

Odvolací orgán taktiež 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.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 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 ods. 1 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 tiež namieta, že výška uloženej pokuty je zjavne neprimeraná, nezákonná a nemalo dôjsť k jej uloženiu, keďže posledné tri práce účastník konania neobjednával, že z odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu nemožno zistiť, ako tento prihliadol na charakter údajného protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky ich porušenia, a že iba strohé konštatovanie o uložení pokuty na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby nemôže osobitne vzhľadom na špecifické okolnosti prejednávaného prípadu obstáť. 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. 2 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 400,- € 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 23.09.2022. 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. Na ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací neprihliadal. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

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

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona *„pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“* Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa *„ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.“*

Odvolací orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v prípade porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 2 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.

Z hľadiska charakteru protiprávneho konania a spôsobu 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 na ulici ... na základe zmluvy o výkone správy č. 01/2020/08, (ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.08.2020), sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby dňa 04.05.2021 v celkovej výške 499,44 EUR (faktúra č. 2120143 zo dňa 18.05.2021) na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 a v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby dňa 17.05.2021 v celkovej výške 495,60 EUR (faktúra č. 2120144 zo dňa 18.05.2021), na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo dňa 22.04.2021; celková hodnota dodaných tovarov a poskytnutých služieb na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 a objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo dňa 22.04.2021 predstavuje sumu 995,04 EUR.

Z hľadiska následkov porušenia povinnosti odvolací orgán prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, bolo porušené právo na informácie a právo na ochranu ekonomických záujmov vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome tým, že účastník konania sa pri výbere dodávateľa dodaných tovarov a poskytnutých služieb neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čím im odoprel ich právo na informácie týkajúce sa výberu dodávateľa a súčasne odoprel ich právo na rozhodnutie o čerpaní finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv. Dodatočné schválenie úhrady faktúr za už dodaný tovar a poskytnuté služby nezbavujú účastníka konania jeho objektívnej zodpovednosti za protiprávne konanie.

K hľadisku závažnosti porušenia povinností účastníkom konania sa odvolací orgán vyjadril už v predchádzajúcej časti predmetného rozhodnutia, t. j. že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich prípadný dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti.

Odvolací 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.

V správnom konaní bolo spoľahlivo zistené, že účastník konania porušil vyššie uvedenú zákonom stanovenú povinnosť, pričom účel sledovaný právnou úpravou a spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov opodstatnene od správcu očakávajú, protiprávnym konaním účastníka konania nebol dosiahnutý.

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

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

účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky, čiže bez ohľadu na zavinenie.

Takisto odvolací 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 ustanovenia § 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.

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/0145/99/2023** Dňa: **02.10.2024**

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 – **HABYTER s.r.o., sídlo: Spojovacia 3, 949 01 Nitra, IČO: 44 566 743,** kontrola vykonaná dňa 07.07.2022 v prevádzkarni účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra, zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa č. 237/2022, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie v Nitre pre Nitriansky kraj, č. P/0092/04/22 zo dňa 26.06.2023, 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti uložená peňažná pokuta vo výške **800,- EUR, slovom: osemsto eur**, pre porušenie § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a 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 neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:
účastníkovi konania: **HABYTER s.r.o., sídlo: Spojovacia 3, 949 01 Nitra, IČO: 44 566 743,** kontrola vykonaná dňa 07.07.2022 v prevádzkarni účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra, zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa č. 237/2022,
pre porušenie zákazu podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorých *predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi právo na ochranu ekonomických záujmov* a *pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome*, nakoľko v čase kontroly dňa 07.07.2022 v prevádzkarni účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 237/2022 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre upieral vlastníkom bytov ako spotrebiteľom právo na ochranu ekonomických záujmov, nakoľko vo svojom liste číslo 155/21 zo dňa 01.12.2021 vlastníkom bytov uviedol, že výpoveď účastníkovi konania ako správcovi bytov, odhlasovanú vlastníkmi bytov dňa 23.11.2021, považoval za neplatnú z dôvodu, že z celkového počtu 16 hlasov vlastníkov bytov za výpoveď správcovi uznal za platné len 8 hlasov vlastníkov bytov za výpoveď správcovi; takýto postup účastník konania odôvodnil vo svojom písomnom stanovisku zo dňa 17.07.2022, číslo listu 54/22 tým, že hlas za výpoveď správcovi 5/6 vlastníka bytu číslo 9 bol neplatný, nakoľko nemal splnomocnenie od vlastníka 1/6 bytu. V zmysle § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov *o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.* Na základe uvedeného je správny orgán toho názoru, že za výpoveď zmluvy o výkone správy a ukončenie spolupráce s účastníkom konania hlasovalo celkovo 9 vlastníkov bytov, čo bola nadpolovičná väčšina zo

všetkých 16 vlastníkov bytov; vyššie uvedeným postupom účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre nedbal na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorých *predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie* a *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,* nakoľko v čase kontroly dňa 07.07.2022 v prevádzkarni účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra bolo inšpektormi SOI v Nitre pre Nitriansky kraj pri prešetrení podnetu č. 237/2022 ďalej zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre účtoval podľa faktúry č. 20/2022 vystavenej dňa 23.03.2022 za byty číslo 2 a číslo 6 poplatok vo výške 8,50 € za každý byt - spolu vo výške 17,- € za vydanie potvrdenia o tom, že majú za obdobie celého roku 2021 uhradené všetky platby, pričom inšpektorom SOI nebol zo strany účastníka konania ako správcu bytov predložený žiadny dôkaz o odsúhlasení tohto poplatku v cenníku zo strany vlastníkov bytov, čím účastník konania nezabezpečil 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 neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti peňažnú pokutu vo výške **800,- EUR, slovom: osemsto 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: 00920422.

O d ô v o d n e n i e

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len *„SOI“*) v Nitre pre Nitriansky kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – HABYTER s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 800,- €, pre porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 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 v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*) v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len *„zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“*) a pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 07.07.2022 v prevádzkarni účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa č. 237/2022 zistené, že účastník konania porušil zákaz upierať spotrebiteľovi právo na ochranu ekonomických záujmov a 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 Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj, č. P/0092/04/22 zo dňa 26.06.2023, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací správny orgán po preskúmaní predmetnej právnej veci zistil, že skutkový stav bol správne zistený a zaznamenaný, avšak vo výroku prvostupňového rozhodnutia, ako aj v príslušnej časti jeho odôvodnenia, v súvislosti s porušením § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, špecifikoval porušenie právnej povinnosti, a to tak, že k uvedenému ustanoveniu zákona o ochrane spotrebiteľa doplnil nadväznosť na § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle 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. Súčasne odvolací orgán doplnil do výroku rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu miesto výkonu kontroly vykonanej dňa 07.07.2022, a to konkrétne: *„prevádzkareň účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra“*. 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 a nie sú dôvodom prehodnotenia výšky uloženej pokuty. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo neupierať spotrebiteľovi právo na ochranu ekonomických záujmov a zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 07.07.2022 v prevádzkarni účastníka konania HABYTER s.r.o., Štefánikova trieda č. 71, Nitra, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa č. 237/2022 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre upieral vlastníkom bytov ako spotrebiteľom právo na ochranu ekonomických záujmov, nakoľko vo svojom liste číslo 155/21 zo dňa 01.12.2021 vlastníkom bytov uviedol, že výpoveď účastníkovi konania ako správcovi bytov, odhlasovanú vlastníkmi bytov dňa 23.11.2021, považoval za neplatnú z dôvodu, že z celkového počtu 16 hlasov vlastníkov bytov za výpoveď správcovi uznal za platné len 8 hlasov vlastníkov bytov za výpoveď správcovi; takýto postup účastník konania odôvodnil vo svojom písomnom stanovisku zo dňa 17.07.2022, číslo listu 54/22 tým, že hlas za výpoveď správcovi 5/6 vlastníka bytu číslo 9 bol neplatný, nakoľko nemal splnomocnenie od vlastníka 1/6 bytu. V zmysle § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len *„Občiansky zákonník“*) *o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.* Na základe uvedeného dospel správny orgán k názoru, že za výpoveď zmluvy o výkone správy a ukončenie spolupráce s účastníkom konania hlasovalo celkovo 9 vlastníkov bytov, čo bola nadpolovičná väčšina zo všetkých 16 vlastníkov bytov.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že účastník konania ako správca bytového domu porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle 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, tým že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre účtoval podľa faktúry č. 20/2022 vystavenej dňa 23.03.2022 za byty číslo 2 a číslo 6 poplatok vo výške 8,50 € za každý byt - spolu vo výške 17,- € za vydanie potvrdenia o tom, že majú za obdobie celého roku 2021 uhradené všetky platby, pričom inšpektorom SOI nebol zo strany účastníka konania ako správcu bytov predložený žiadny dôkaz o odsúhlasení tohto poplatku v cenníku zo strany vlastníkov bytov.

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 uviedol, že pokiaľ ide o hlasovanie podielových spoluvlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov, zásadne nesúhlasí s uvedeným nedostatkom a interpretáciou správneho orgánu prvého stupňa v citovanej časti rozhodnutia, pretože táto požiadavka a jej dodatočné zdôvodňovanie nemá žiadnu konkrétnu právnu oporu v citovaných odvolávkach na uvádzané zákony; interpretácie uvádzaných predpisov považuje za tendenčné, zavádzajúce s účelom dať pokutu za každú cenu, čoho dôkazom je aj odvolávanie sa prvostupňového správneho orgánu na stanovisko Ministerstva financií SR (str. 7) a súčasne aj na náhradu za iný text s odvolávaním sa na § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Účastník konania upozorňuje, že v uvádzanom písomnom stanovisku Ministerstva financií SR je použitá formulácia: „... prejav vôle len jedného zo spoluvlastníkov môže mať právne účinky, ak je väčšinovým spoluvlastníkom ... .“ Účastník konania podotýka, že v uvedenej formulácii stanoviska nie je použitá taxatívna a jednoznačná formulácia napr. slovom „musí“. Podľa účastníka konania odvolávanie sa správneho orgánu prvého stupňa na uvedené stanovisko považuje za tendenčné a takáto účelová interpretácia prvostupňového správneho orgánu vyvolá precedens na celom Slovensku, pretože doteraz platný a špecializovaný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov takúto požiadavku neuvádza. Účastník konania upozorňuje na skutočnosť, že notorický sťažovateľ p. Ing. ..... zorganizoval jeho odvolávanie na dvoch schôdzach, a to dňa 23.11.2021 (táto je predmetom konania a tu mu hrozí pokuta) a dňa 16.03.2023, ktorú napadol na súde. Sporné hlasovanie, za ktoré mu hrozí pokuta vo výške 800,- €, bolo postavené na tom, že hlas podielových spoluvlastníkov nemusí byť (podľa interpretácie správneho orgánu prvého stupňa) celistvý, teda všetci nemusia hlasovať za tú vec a stačí len hlas väčšinového vlastníka v byte, pričom prvostupňový správny orgán argumentuje zákonom z roku 1964 (takmer 60 rokov dozadu) Občianskym zákonníkom: „O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.“ Uvedené zrejme platí pri vlastníctve pozemkov, rolí, garáží, chát, záhrad, viníc, lesov, súkromných domov, golfových ihrísk, pozemkov pod diaľnicami, fabrík a firiem, kde sú presne určené podiely, lebo to inak ani nejde, ale pri vlastníctve bytov tu existuje špecializovaný zákon len na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov a každý byt môže mať len 1 hlas a tento musí byť kompletný, celistvý a úplný. Účastník konania zároveň argumentuje špecializovaným zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov § 10 ods. 1: „... Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ... .“ Účastník konania interpretuje zákon nasledovne: *„Takže, ak by sme brali interpretáciu zo zákona č. 40/1964 Zb. a išli by sme doslova, tak by mali jednotliví podieloví spoluvlastníci v jednom byte platiť svoju pomerovú časť do Fondu prevádzky, údržby a opráv, každý by mal mať svoj predpis mesačných zálohových platieb atď. Všetkým je však jasné, že sa jedná o pomernú časť veľkosti bytov k celkovej ploche celého domu a táto sa vyčísluje celistvo na jeden byt, tak ako za každý byt je jeden hlas, aj keď podielových spoluvlastníkov v byte môže byt veľa.“* Ďalej účastník konania približuje okolnosti konania zhromaždení bytového domu nasledovne: *„Pri druhej odvolávacej schôdzi pána ....., sme zistili, že pani .... sa prišla na začiatku schôdze len podpísať na prezenčnú listinu, následne hneď odišla a hlasovania sa vôbec nezúčastnila. Ale vráťme sa ku schôdzi, z ktorej nám hrozí pokuta 800,- EUR za 5/6 hlas pani ..... Pani ..... vždy stála pri nás, fandila nám a nikdy nás nechcela odvolať. Myslíme si, že to aj vtedy pán ..... zrejme urobil tak, že jej dal len podpísať prezenčnú listinu (aj to je sporné či jej alebo 1/6 vlastníkovi, lebo podpis je tam iba jeden a oba začínajú na písmeno B a na schôdzi sa nezúčastnila a preto vysunul schôdzu z riadne osvetleného vestibulu vo vchode bytového domu von do zimy a tmy, pod lampu verejného osvetlenia, aby sme si to nevšimli, aj keď pandemické opatrenia už pomaly končili, mali sme so sebou dezinfekciu, aj perá a aj priestor bolo možné ľahko vetrať otvorenými vchodovými dverami. Informujeme, že aj dátum konania schôdze 23. novembra o*

17,00 hodine napovedá, že vonku je už riadna tma, je to mesiac pred Vianocami a aj kópia prezenčnej listiny urobená mobilom tomu nasvedčuje, že vonku bola tma ako v rohu a sliepňajúce pouličné osvetlenie nebolo vôbec dostatočné na to, aby bolo jasne a zreteľne vidieť, kto sa, kde podpisoval a kto ako hlasoval. Keďže pohár našej trpezlivosti pretiekol, napadli sme neplatnosť výpovede na Okresnom súde v Nitre, tento týždeň sme zaplatili aj súdny poplatok a počkáme, ako o tom celom a Ing. ..... organizovaným odvolávacom hlasovaní rozhodne súd." Účastník konania tvrdí, že platná účasť na hlasovaní bola preukázateľne iba v siedmych prípadoch; Ing. ..... bol proti jeho odvolaniu (prehlasovaný vlastník), takže ani pri najlepšej vôli, ak by aj všetci ostatní prítomní hlasovali za jeho odvolanie, mohlo to byť maximálne 6 hlasov a pri počte bytov 16 je to veľmi ďaleko od nadpolovičnej väčšiny. Uvedená skutočnosť má podľa účastníka konania vyplývať z priloženej tabuľky. Účastník konania v podanom odvolaní ďalej uviedol, že pokiaľ ide o odsúhlasenie cenníka, zásadne nesúhlasí s uvedeným nedostatkom a interpretáciou správneho orgánu prvého stupňa v citovanej časti rozhodnutia, pretože táto požiadavka a jej zdôvodňovanie nemá žiadnu konkrétnu právnu oporu v citovaných odvolávkach na uvádzané zákony. Interpretácie uvádzaných predpisov považuje účastník konania takisto za tendenčné, zavádzajúce s účelom dať pokutu za každú cenu. Účastník konania v odvolaní uvádza nasledovné námietky:

„1/ Správca vydal potvrdenie o vyrovnaných platbách na výslovnú žiadosť vlastníkov a na ich objednávku. Uvedieme príklad z praxe, napr. z kaderníctva: Klientka si pozrie na stene vyvesený cenník a na túto cenu pristúpi alebo nepristúpi, pričom sa môžu aj ústne dohodnúť na inej cene. Cenník v kaderníctve iste nie je dopredu odsúhlasovaný všetkými klientmi kaderníctva a iste kaderník a klientka nespolupracujú na základe zmluvy a špecializovaného zákona ako my.
2/ Správca a vlastník bytu spolupracujú na podklade Zmluvy o výkone správy, ktorá je vopred riadne dohodnutá, odsúhlasená a odhlasovaná a základný rámec spolupráce, vrátane hlavných a pravidelne sa opakujúcich cien je v zmluve dohodnutý.
3/ V Zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je striktne a taxatívne určená povinnosť správcu odsúhlasovať cenník, je tam len usmernenie, že si môžu vlastníci a správca ceny za doplnkové služby takto dohodnúť, opakujeme, že správca a vlastník bytu a nebytového priestoru spolupracujú na podklade Zmluvy o výkone správy a špecializovaného zákona.
4/ Máme za to, že keď je cenník vyvesený viac ako 20 rokov na vstupných dverách do našej kancelárie HABYTER s.r.o. na viditeľnom a verejne prístupnom mieste a každý klient, ktorý si príde prevziať objednané potvrdenie, musí týmito dverami prejsť a cenník vidí, nebol porušený žiadny zákon. Navyše cenník bol všetkým vlastníkom zaslaný aj e-mailom a vhodený do poštovej schránky. Obe strany sa na cene za poskytnutú službu dohodli, aj ústna dohoda je dohoda a má rovnocennú váhu dohody písomnej alebo odhlasovanej na schôdzi, čo je tiež písomná dohoda prostredníctvom zápisnice. A vôbec to nebolo na základe jednostranného rozhodnutia správcu ako to I SOI v Nitre nesprávne interpretuje v rozhodnutí o uložení pokuty. Cena bola primeraná, dotknutí vlastníci s ňou súhlasili, nič nenamietali ani ústne ani písomne, nič nereklamovali, ani nepodávali podania na I SOI v Nitre. Ceny sú v SR a EU voľné a táto nie je regulovaná žiadnym štátnym úradom. Dohodli sme sa na cene, na forme platenia, nikomu sa nestala žiadna ujma a vlastníci dostali službu, ktorú nevyhnutne potrebovali a mohli ju riadne použiť pri prevode vlastníckych práv k svojmu bytu. Nie my sme prišli za vlastníkmi, aby si kúpili túto našu službu, ale oni prišli s objednávkou a žiadosťou, aby sme im túto službu poskytli ako extra službu, ktorú nemáme uvedenú v zmluve, avšak riadne sme zabezpečili poskytovanie tejto služby spôsobom, ktorý umožňuje jej riadne použitie.
5/ Cenu za vyhotovenie potvrdení nedávame do zmluvy o výkone správy, lebo to je špecifická cena, ktorá sa môže meniť. Často treba ísť vyhľadať údaj o veku domu do archívu a zarátať do ceny aj stratu času. Žijeme v dobe, keď sa ceny všade, často menia (energie,

potraviny, služby). Napríklad reklamné tabuľky, ktoré sme si dávali robiť vo Fax copy (OC Mlyny, Nitra) pred 10 rokmi, stáli 170,-EUR a dnes, ten istý počet stojí 360,- EUR, vyše dvojnásobok a to nemajú nikde, na viditeľnom mieste, vyvesený žiadny cenník. My sme cenu za túto doplnkovú službu nemenili od zavedenia EUR, stále je to 8,50 EUR a za týchto 8,50 máme zaplatiť 800,- EUR pokutu, za službu, ktorú sme riadne poskytli na žiadosť zákazníka, odpracovali a odviedli dane....?, to je predsa brutálna nespravodlivosť, šikanovanie a zneužívanie zákona o ochrane spotrebiteľa zo strany I SOI Nitra, lebo spotrebiteľom sa žiadna ujma nestala a umožnili sme im nami poskytnuté potvrdenie riadne použiť.
6/ V našej praxi sa ťažko odsúhlasuje cenník, keď treba ceny týchto doplnkových služieb stále meniť. Cítime nerovnaké zaobchádzanie v porovnaní s inými podnikateľskými subjektmi, ktoré predávajú tovary a služby, lebo nájdite nám banku, autoservis, kaderníctvo, nechtové štúdio, reštauráciu, bar, hotel, potraviny, drogériu, kopírovaciu službu, fotolaboratórium, benzínku, tržnicu, krajčírsku dielňu, kostol (krsty, sobáše, pohreby), kníhkupectvo, školu (doplnkové poplatky deťom, ZRPŠ), kde by museli dopredu všetci odsúhlasovať cenník za svoje doplnkové služby, ktorých cenová hladina sa im často mení, navyše keď základným podkladom na spoluprácu je riadne podpísaná a odsúhlasená písomná Zmluva o výkone správy a na všetko ešte dohliada aj špecializovaný zákon.
7/ Služba, za ktorej poskytnutie nám hrozíte pokutou 800,- EUR je špecifická služba a potrebuje ju len ten zákazník, ktorý mení vlastnícke práva k bytu (prevod, predaj, darovanie) teda netýka sa všetkých vlastníkov bytov v dome a taktiež potvrdenie o veku domu, toto potrebuje len ten vlastník, ktorý si napr. zakladá byt v prospech banky a berie si od banky úver.
8/ Zo strany I SOI v Nitre cítime tendenčnosť, zaujatosť, absurditu, šikanovanie a viditeľnú snahu za každú cenu dať pokutu a konečne už vyhovieť notorickému sťažovateľovi (Ing. .....) ktorý podal na nás na I SOI v Nitre doteraz 6 podaní bez úspechu a bez dôvodu. Tu sa treba pozrieť aj na to, kto?? bol v tomto prípade vlastne spotrebiteľ. Spotrebiteľmi boli bývalí majitelia bytu č. 6 (.....) a č. 2 (Ing. .....), ktorí sa vôbec nikomu nesťažovali, nič nenamietali, za službu riadne zaplatili, nič nereklamovali, ani nepísali udanie na I SOI Nitra. Sťažovateľom bol Ing. ....., ktorý nepotreboval riadne použiť túto službu, službu si neobjednal, neprebral ju, ani nezaplatil a ani prítomný tam nebol, jeho byt má číslo 7. Znovu dávame príklad z praxe: Kaderníčka urobí frizúru panej XY ale na kvalitu služieb, cenu a cenník sa bude sťažovať jej suseda, ktorá tam ani nebola, služba jej nebola poskytnutá, ani ju nezaplatila. Zamyslite sa, ako by ste postupovali v takomto prípade a sme presvedčení, že by ste sťažnosť hneď na začiatku stopli ako nedôvodnú, tak prečo? v našom prípade musíme vypisovať siahodlhú obranu a už vyše 2 rokov sa s touto nepodstatnou hlúposťou zaoberať?"

Účastník konania taktiež uvádza, že v prípade, ak bude správny orgán trvať na pokute za nič, nakoľko žiadna ujma nikomu nevznikla a už vôbec nie p. ....., ktorý v tomto prípade ani nie je vecne legitimovaný, vec sa ho totiž vôbec netýka a za nič ani nie je možné udeliť pokutu, bude účastník konania nútený brániť sa aj pred správnym súdom. Účastník konania je presvedčený, že nič neporušil, nikoho neokradol, ani nepoškodil, je čestný, neúplatný a férový, a to je jeho jediná chyba počas tridsaťročného výkonu správy bytov. Ani v prípade hlasovania podielových vlastníkov a ani v prípade cenníka nepoškodil spotrebiteľa na jeho práve na výrobky a služby v bežnej kvalite a cene, ani na uplatnení reklamácie, ani mu nespôsobil žiadnu škodu, ktorú by mu bolo treba nahradiť, ani mu neuprel právo na vzdelávanie, informácie - o všetkých významných skutočnostiach ho informoval, nijako neohrozil jeho zdravie, ani bezpečnosť a ani nijako nepoškodil jeho ekonomické záujmy. Účastník konania má za to, že precízne dbá na ochranu práv všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v ním spravovaných domoch a precízne zabezpečuje poskytovanie služieb vlastníkom spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Podľa vyjadrenia účastníka konania z hore uvedeného bolo preukázané, že aj keď by o hospodárení so spoločnou vecou mali rozhodovať spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, toto nemalo vplyv na platný počet hlasov rozhodný na zánik Zmluvy o výkone

správy uzatvorenej medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Lomnická 14,16 v Nitre a správcom HABYTER s.r.o. a žiadny z citovaných zákonov uvedených v rozhodnutí prvostupňového správneho orgánu porušený nebol. Záverom odvolania účastník konania žiada, aby Ústredný inšpektorát SOI so sídlom v Bratislave ako odvolací orgán rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. P/0092/04/22 o uložení pokuty vo výške 800,- € obchodnej spoločnosti HABYTER s.r.o. v plnom rozsahu zrušil.

Odvolací správny orgán zároveň listom zo dňa 06.08.2024 zaslal účastníkovi konania „Upovedomenie o vykonanej zmene“, v ktorom účastníkovi konania oznámil vyššie uvedené zmeny prvostupňového správneho rozhodnutia. Odvolací orgán účastníkovi konania zároveň umožnil vyjadriť sa k uvedeným zmenám v súlade s ustanovením § 33 ods. 2 Správneho poriadku, v zmysle ktorého: *„Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.“*, a to v lehote do 8 dní odo dňa doručenia upovedomenia. Účastníkovi konania bolo oznámené, že po uplynutí vyššie uvedenej lehoty na vyjadrenie bude vydané rozhodnutie vo veci. Upovedomenie o vykonanej zmene bolo účastníkovi konania doručené dňa 19.08.2024.

Účastník konania na predmetné upovedomenie reagoval vyjadrením zo dňa 23.08.2024, doručeným odvolaciemu orgánu dňa 28.08.2024 a vo svojej odpovedi uviedol, že inšpektori Inšpektorátu SOI v Nitre pre Nitriansky kraj posúdili podnet správne, s odbornou starostlivosťou, berúc do úvahy celú vec komplexne, lebo osoba chronického sťažovateľa p. Ing. ..... na podnikateľskú spoločnosť HABYTER s.r.o. je im dobre známa. Účastník konania má za to, že zmenu vykonal odvolací orgán len na základe opakovaných sťažností p. Ing. ..... aj na ústredie do Bratislavy. Nedokáže totiž zniesť, že ani po 8 udaniach na Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj mu nebola udelená žiadna pokuta a nenašlo sa žiadne porušenie zákona z jeho strany.

Účastník konania opakovane zdôrazňuje, že:

„1/ Správca vydal potvrdenie o vyrovnaných platbách na výslovnú žiadosť vlastníkov a na ich objednávku.

2/ Vlastníci, ktorým bolo vydané potvrdenie, nie sú sťažovatelia. Sú to úplne iné osoby, ktoré sa na našu prácu nikdy nesťažovali a ani nepísali na našu podnikateľskú spoločnosť žiadne udania ani reklamácie.

3/ V Zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je striktne určená povinnosť správcu odsúhlasovať cenník.

4/ Správca HABYTER s.r.o. riadne zabezpečil poskytovanie tejto služby spôsobom, ktorý umožňuje jej riadne použitie:

- *a) cenník vhodil všetkým vlastníkom do poštovej schránky,*
- *b) dlhodobo uverejňuje znenie cenníka na internetovej stránke vvww.habyter.sk,*
- *c) vlastníkov upozorňuje na cenu za potvrdenie pri objednávaní potvrdenia,*
- *d) vlastníkov upozorňuje na cenu a spôsob jej úhrady aj pri preberaní potvrdenia,*
- *e) vlastníci toto potvrdili svojim podpisom do knihy vydaných potvrdení.*

5/ Okrem toho je cenník trvalo vyvesený na vstupných dverách do kancelárie prevádzkarne podnikateľskej spoločnosti HABYTER s.r.o. Štefánikova 71 v Nitre a každý objednávateľ tejto služby si musí prísť potvrdenie vybrať osobne, lebo vydávame originál len pôvodnému majiteľovi bytu a jeho prevzatie nám musí potvrdiť podpisom do knihy. Všetky tieto úkony vykonávame len v kancelári prevádzkarne a každý dotknutý vlastník teda prejde dverami na ktorých je vyvesený cenník za tieto služby.

6/ Služba (vydávanie potvrdení) je špecifická a netýka sa všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome iba tých, ktorí menia vlastnícke práva k svojmu bytu a o tejto službe sa nehovorí ani v Zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

7/ Ceny sú v EU voľné, v poslednej dobe sa všade zvyšujú, prakticky ani nie je možné každú

zmenu za takúto špeciálnu službu odsúhlasovať v cenníku. V poslednej dobe sa vlastníci ani nechcú zúčastňovať rokovania na schôdzach. S potiažami sa dajú odsúhlasiť vážne, dôležité veci nevyhnutné pre riadny chod a prevádzkyschopnosť bytového domu, modernizácie, opravy, údržby striech, stúpačiek, poruchových inštalácií plynu, elektriny...
8/ Neprišlo k žiadnemu poškodeniu ekonomických záujmov sťažovateľa, ani objednávateľov potvrdení. Upozorňujeme ešte na nepomer: za dve potvrdenia v celkovej výške 17,- EUR, ktoré objednávatelia riadne zaplatili a do FO vrátili, nám stále hrozíte pokutou 800,- EUR. Dnes sa menia aj trestné sadzby za krádeže (za 700,- EUR krádež je vraj pokuta len 300,- EUR). Dôležitá poznámka na záver: podnikateľská spoločnosť HABYTER s.r.o. už vyše roka bytový dom Lomnická 14,16 nespravuje!
9/ Cítime šikanovanie aj zo strany ÚI-SOI Bratislava, nakoľko táto nepodstatná blbosť sa ťahá už 3. rok, stále sme vyrušovaní za nič, nemôžeme v pokoji pracovať, podnikať, tvoriť zisk a následne z neho odvádzať dane tomuto štátu.
10/ Doporučujeme Vám, aby ste iniciovali legislatívnu zmenu a žiadali tvorcu Vášho zákona o zmenu v takom zmysle, že za každý podnet treba zaplatiť dopredu aspoň 200,- EUR a keď sa tento ukáže ako odôvodnený, tak sťažovateľovi tých 200,- EUR vrátite a keď nie, tak to bude Váš príjem. Odbudlo by obrovské množstvo práce štátnym úradníkom, ktorí sa musia zaoberať nepodstatnými hlúposťami písanými chorými ľuďmi a len v prípade pána ..... by ste už mali v štátnej pokladnici 1600,- EUR a nemuseli by ste opakovane šikanovať, otravovať a vyrušovať poctivých a čestných podnikateľov, ako sa to stalo v našom prípade, len od jedného, jediného sťažovateľa to bolo doteraz už 8 x (slovom osem krát).“

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 a ani na prehodnotenie výšky uloženej pokuty. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za porušenie zákazu vyplývajúceho z § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a za nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 1 písm. a) 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 § 4 ods. 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa *„predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3.“*

Podľa § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa *„každý spotrebiteľ má právo na výrobky a služby v bežnej kvalite, uplatnenie reklamácie, náhradu škody, vzdelávanie, informácie, ochranu svojho zdravia, bezpečnosti a ekonomických záujmov a na podávanie podnetov a sťažností orgánom dozoru, dohľadu a kontroly a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa.“*

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 § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.“*

K námietkam účastníka konania, že pokiaľ ide o hlasovanie podielových spoluvlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov zásadne nesúhlasí s uvedeným nedostatkom a interpretáciou správneho orgánu prvého stupňa v citovanej časti rozhodnutia, pretože táto požiadavka a jej dodatočné zdôvodňovanie nemá žiadnu konkrétnu právnu oporu v citovaných odvolávkach na uvádzané zákony, a že interpretácie uvádzaných predpisov považuje za tendenčné, zavádzajúce s účelom dať pokutu za každú cenu, odvolací orgán uvádza nasledovné.

Z hľadiska právnej teórie vzťah Občianskeho zákonníka a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predstavuje vzťah všeobecného zákona (lex generalis) a špecializovaného zákona (lex specialis), pre ktorý platí princíp, že ustanovenia špecializovaného zákona majú prednosť pre ustanoveniami všeobecného zákona; avšak v prípade, že špecializovaný zákon neobsahuje právnu úpravu určitých právnych vzťahov, aplikujú sa ustanovenia všeobecného zákona.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka *„o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.“*

Aj napriek tomu, že Občiansky zákonník a ani zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neupravuje obsahové vymedzenie pojmu *„hospodárenie so spoločnou vecou“*, z hľadiska ustanovení špecializovaného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, napr. § 8a ods. 1 písm. c), písm. d), možno predpokladať, že ide hospodárenie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi a platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi.

Právny rámec zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi a platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, ustanovuje písomná zmluva o výkone správy uzatvorená medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov a správcom bytového domu.

Podľa článku VIII. PLATBY, FOND PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV, PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU V DOME bod 8.1. písm. c) Zmluvy o výkone správy zo dňa 06.08.2012 (ďalej len *„Zmluva o výkone správy“*) uzatvorenej medzi účastníkom konania ako správcom bytového domu a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre, správca je povinný zriadiť samostatný účet/účty domu, na ktorý/ktoré sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinný poukazovať nasledovné platby: mesačný poplatok za výkon správy 6 EUR vrátane DPH mesačne na jeden byt. Tento poplatok je pevný na obdobie jedného roku od účinnosti tejto zmluvy. Po roku sa

platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR.

Podľa § 14b ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.“*

Vzhľadom na skutočnosť, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neupravuje rozhodovanie spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, prvostupňový správny orgán správne aplikoval ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako všeobecného zákona.

Účastník konania vo svojom odvolaní opakovane namietal, že sporné hlasovanie, za ktoré mu hrozí 800,- € pokuta bolo postavené na tom, že hlas podielových spoluvlastníkov nemusí byť (podľa interpretácie správneho orgánu prvého stupňa) celistvý, teda všetci nemusia hlasovať za tú vec a stačí len hlas väčšinového vlastníka v byte, pričom prvostupňový správny orgán argumentuje zákonom z roku 1964 (takmer 60 rokov dozadu) Občianskym zákonníkom: „o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov“; toto zrejme platí pri vlastníctve pozemkov, rolí, garáží, chát, záhrad, viníc, lesov, súkromných domov, golfových ihrísk, pozemkov pod diaľnicami, fabrík a firiem, kde sú presne určené podiely, lebo to inak ani nejde, ale pri vlastníctve bytov tu máme špecializovaný zákon len na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov a každý byt môže mať len 1 hlas a tento musí byť kompletný, celistvý, úplný; účastník konania argumentuje špecializovaným zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov § 10 ods. 1: „... Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ... .“ K uvedenej opakovanej námietke odvolací správny orgán uvádza, že kým § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje spôsob určenia výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, tak § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje spôsob rozhodovania spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, t. j. ich vzájomný vzťah.

K argumentom účastníka konania, že platná účasť na hlasovaní bola preukázateľne iba v siedmych prípadoch, že Ing. J. bol proti jeho odvolaniu (prehlasovaný vlastník), takže ani pri najlepšej vôli, ak by aj všetci ostatní prítomní hlasovali za jeho odvolanie, mohlo to byť maximálne 6 hlasov a pri počte bytov 16 je to veľmi ďaleko od nadpolovičnej väčšiny, a že uvedená skutočnosť má podľa účastníka konania vyplývať z priloženej tabuľky, odvolací orgán uvádza, že sa stotožnil s právnym názorom prvostupňového správneho orgánu, vyjadreného v jeho rozhodnutí nasledovne: *„V liste zo dňa 01. 12. 2021 - Vec: „Oznámenie o neplatnosti výpovede zo správy bytového domu Lomnická 14, 16 Nitra“ účastník konania uviedol nesprávnu informáciu o platnosti 8 hlasov, nakoľko v liste - „Rekapitulácia hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bytový dom Lomnická 14,16 Nitra zo dňa 23. 11. 2021 o 17.00 hod. v spoločných priestoroch Lomnická 14 v Nitre“, ktorý tvorí prílohu listu - Vec: Vysvetlivka k inšpekčnému záznamu spotrebiteľského podnetu č. 237/2022, účastník konania uviedol platnosť hlasov v počte 9. K poznámke účastníka konania o tom, že boli vyhotovené dve prezenčné listiny a 2 zápisnice správny orgán uvádza, že pri vyhodnotení skutkového stavu o počte platných hlasov vychádzal z písomného vyjadrenia samotného účastníka konania uvedenom vo vyššie uvedenom liste - „Rekapitulácia hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bytový dom Lomnická 14,16 Nitra zo dňa 23. 11. 2021 o 17.00 hod. v spoločných priestoroch Lomnická 14 v Nitre“ (v ktorom samotný účastník konania priznal platnosť 9 hlasov). Správny orgán trvá na platnosti hlasov v počte 10, nakoľko považuje za platný hlas aj hlasovanie 5/6 podielového spoluvlastníka, čo už bolo vyššie odôvodnené.“*

K námietkam účastníka konania, že pokiaľ ide o odsúhlasenie cenníka, zásadne nesúhlasí s uvedeným nedostatkom a interpretáciou prvostupňového správneho orgánu v citovanej časti rozhodnutia, pretože táto požiadavka a jej zdôvodňovanie nemá žiadnu konkrétnu právnu oporu v citovaných odvolávkach na uvádzané zákony, a že interpretácie uvádzaných predpisov považuje takisto za tendenčné, zavádzajúce s účelom dať pokutu za každú cenu, odvolací orgán uvádza, že zmenou výroku prvostupňového správneho rozhodnutia v súvislosti s porušením § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa špecifikoval porušenie právnej povinnosti, a to tak, že doplnil nadväznosť na § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle 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.

Podľa článku IV. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU, bod 4.3. písm. j) Zmluvy o výkone správy, uzatvorenej medzi účastníkom konania ako správcom bytového domu a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre, *„pri správe domu je správca povinný zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou o výkone správy a so Zákonom č. 182/1993 Z. z. v z. n. p. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome, medzi ktoré patria najmä vyhlásenie o vyrovnaných platbách, potvrdenie o veku domu a ďalšie činnosti v súlade s platným cenníkom správcu. Vedenie účtovníctva domu a upomienkovanie neplatiacich vlastníkov, vedenie evidencie upomienok, zabezpečenie platieb od neplatiacich vlastníkov a tiež zabezpečenie právnych úkonov s tým súvisiacich. Upomienkovanie neplatičov je spoplatnená služba.“*

Podľa § 4 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane spotrebiteľa *„predávajúci je povinný predávať výrobky a poskytovať služby za dohodnuté ceny.“*

Z uvedeného vyplýva, že účastník konania ako správca bytového domu je oprávnený účtovať poplatok za svoje služby, napr. za vydanie potvrdenia o tom, že vlastníci bytov č. 2 a č. 6 majú za obdobie celého roku 2021 hradené všetky platby, len na základe vopred dohodnutého (odsúhlaseného) cenníka.

K tvrdeniam účastníka konania, že cenník je vyvesený viac ako 20 rokov na vstupných dverách do jeho kancelárie na viditeľnom a verejne prístupnom mieste a každý klient, ktorý si príde prevziať objednané potvrdenie, musí týmito dverami prejsť a cenník vidí, že nebol porušený žiadny zákon, že cenník bol všetkým vlastníkom zaslaný aj e-mailom a vhodený do poštovej schránky, že obe strany sa na cene za poskytnutú službu dohodli, že aj ústna dohoda je dohoda a má rovnocennú váhu dohody písomnej alebo odhlasovanej na schôdzi, čo je tiež písomná dohoda prostredníctvom zápisnice, odvolací správny orgán uvádza, že vyvesenie cenníka na dverách, jeho vhodenie do poštovej schránky alebo zaslanie e-mailom zákon o ochrane spotrebiteľa, ani zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neustanovuje ako spôsob dohodnutia ceny za poskytované služby. Z uvedeného dôvodu odvolací orgán nemohol prihliadnuť na uvedené tvrdenia účastníka konania.

K námietkam účastníka konania, že zo strany správneho orgánu prvého stupňa cíti tendenčnosť, zaujatosť, absurditu, šikanovanie a viditeľnú snahu za každú cenu dať pokutu a konečne už vyhovieť notorickému sťažovateľovi, odvolací orgán poznamenáva, že prvostupňový správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom, vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom, ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov

a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí 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 zákaz podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a porušil povinnosť podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K tvrdeniu účastníka konania, že v prípade, ak bude správny orgán trvať na pokute za nič, bude nútený brániť sa aj pred správnym súdom, odvolací orgán podotýka, že účastník konania za zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa nesie objektívnu zodpovednosť, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti danej veci zodpovedá za protiprávny výsledok, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Uvedené správne delikty patria medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon o ochrane spotrebiteľa neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinností nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za tieto porušenia. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív alebo nie. Odvolací orgán má za to, že prvostupňový správny orgán zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Taktiež je podľa odvolacieho orgánu zrejmé, že prvostupňový správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci, nakoľko vykonal všetky zisťovania potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie veci a zároveň zabezpečil, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných zisťovaní čo najviac zodpovedali skutočnosti.

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 žiadna ujma nikomu nevznikla, odvolací orgán poznamenáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania v prvom rade sankcionuje za porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa. K naplneniu skutkovej podstaty týchto správnych deliktov stačí kontrolnému orgánu zistiť, že v dôsledku porušenia povinností 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, keď mu počas celého výkonu kontroly i počas celého vedenia správneho konania poskytol priestor na vyjadrenie sa k zisteným nedostatkom, čo účastník konania aj využil a správny orgán na dané adekvátne zareagoval.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. 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 jediný 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 07.07.2022, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie zákazu neupierať spotrebiteľovi právo na ochranu ekonomických záujmov podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a porušenie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoľahlivo preukázané, pričom účastníkom konania uvádzané skutočnosti nemohol odvolací orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav, a ktoré by odôvodňovali zrušenie napadnutého rozhodnutia alebo prehodnotenie výšky uloženej pokuty.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinností vyplývajúcich 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.

Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zníženie výšky postihu, resp. na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán zastáva názor, že pokuta bola uložená v rámci stanovených kritérií, v zákonom stanovenej sadzbe do 66 400 eur. 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. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. l písm. a) 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 obdobných povinností, 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 800,- € možno považovať za pokutu primeranú a adekvátnu. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací správny orgán súčasne podotýka, že v prípade záujmu o dohodu splácania uloženej pokuty formou splátkového kalendára, je potrebné obrátiť sa na Odbor vymáhania pohľadávok na Ústrednom inšpektoráte SOI v Bratislave.

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 07.07.2022. Za zistené nedostatky zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu.

K námietkam účastníka konania uvedeným vo vyjadrení k upovedomeniu o vykonanej zmene zo dňa 23.08.2024 odvolací orgán uvádza, že účastník konania použil totožné argumenty ako boli uvedené v podanom odvolaní zo dňa 21.07.2023, ku ktorým sa odvolací správny orgán vyjadril vyššie v tomto rozhodnutí. Odvolací správny orgán, ako už uviedol vyššie v tomto rozhodnutí, považuje námietky účastníka konania za bezpredmetné a po opätovnom zhodnotení procesného postupu, ako aj napadnutého rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa, si odvolací orgán nie je vedomý žiadneho porušenia zákona. Pozornosti správneho orgánu však neušlo to, že v rámci celého správneho konania sa účastník konania snažil spochybniť rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu, pričom však opomenul skutočnosť, že práve

účastník konania je tým, kto porušil zákonné ustanovenia, ktorými je povinný sa pri vykonávaní podnikateľskej činnosti riadiť. K tvrdeniam účastníka konania, že zmenu vykonal odvolací orgán len na základe opakovaných sťažností p. Ing. ..... aj na ústredie do Bratislavy, že tento sťažovateľ nedokáže zniesť, že ani po 8 udaniach na Inšpektorát SOI v Nitre pre Nitriansky kraj mu nebola udelená žiadna pokuta a nenašlo sa žiadne porušenie zákona z jeho strany, odvolací orgán uvádza, že nemá vedomosť o opakovaných sťažnostiach p. Ing. ....., pričom pri preskúmavaní rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu postupoval odvolací orgán nezávisle, nestranne a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré sa na predmetný prípad vzťahujú. Odvolací správny orgán trvá na zisteniach inšpektorov SOI zachytených v inšpekčnom zázname zo dňa 07.07.2022. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací orgán úvahy účastníka konania prezentované vo vyjadrení k upovedomeniu o vykonanej zmene za právne irelevantné.

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 povinností bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

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

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona *„pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“* Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa *„ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.“*

Odvolací orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, 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.

Z hľadiska charakteru a spôsobu protiprávneho konania odvolací orgán prihliadol na skutočnosť, že účastník konania porušil zákaz neupierať spotrebiteľovi právo na ochranu ekonomických záujmov podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a v spojení s § 8b ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorého sa dopustil tým, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre upieral vlastníkom bytov ako

spotrebiteľom právo na ochranu ekonomických záujmov, nakoľko vo svojom liste číslo 155/21 zo dňa 01.12.2021 vlastníkom bytov uviedol, že výpoveď účastníkovi konania ako správcovi bytov, odhlasovanú vlastníkmi bytov dňa 23.11.2021 považoval za neplatnú z dôvodu, že z celkového počtu 16 hlasov vlastníkov bytov za výpoveď správcovi uznal za platné len 8 hlasov vlastníkov bytov za výpoveď správcovi a porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle 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, tým že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Lomnická 14, 16 v Nitre účtoval podľa faktúry č. 20/2022 vystavenej dňa 23.03.2022 za byty číslo 2 a číslo 6 poplatok vo výške 8,50 € za každý byt - spolu vo výške 17,- € za vydanie potvrdenia o tom, že majú za obdobie celého roku 2021 uhradené všetky platby, pričom inšpektorom SOI nebol zo strany účastníka konania ako správcu bytov predložený žiadny dôkaz o odsúhlasení tohto poplatku v cenníku zo strany vlastníkov bytov.

Z hľadiska závažnosti porušenia povinnosti odvolací orgán opakovane poznamenáva, že v predmetnom prípade, 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 prvostupňový správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu.

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.

Neriadením sa rozhodnutím prijatým nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome zo strany správcu boli vlastníci bytov ukrátení na svojich právach. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na ochranu ekonomických záujmov, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Konanie účastníka konania je možno považovať za závažné, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že týmto konaním došlo tiež k upretiu práva spotrebiteľa na ochranu jeho ekonomických záujmov.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa 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. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zistenému skutkovému stavu.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa ustanovenia § 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.