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

Číslo: **SK/0088/99/2024** Dňa: **07.11.2024**

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 – **Nociarová Jaroslava – byty, s.r.o., sídlo: Bystrická cesta 60/1921, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 509 821**, kontrola vykonaná dňa 15.06.2023 v sídle účastníka konania a dňa 27.07.2023 v kancelárii účastníka konania: Hviezdoslavova 1847/5, 034 01 Ružomberok, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0111/05/2023 zo dňa 26.03.2024, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **250,- EUR, slovom: dvestopäťdesiat 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, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0111/05/2023 zo dňa 26.03.2024 **potvrdzuje.**

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len *„SOI“*) so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania - Nociarová Jaroslava – byty, s.r.o. - peňažnú pokutu vo výške 250,- EUR pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 15.06.2023 v sídle účastníka konania a dňa 27.07.2023 v kancelárii účastníka konania: Hviezdoslavova 1847/5, 034 01 Ružomberok zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku *„Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.“*

Podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku *„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 Žiline pre Žilinský kraj č. P/0111/05/2023 zo dňa 26.03.2024, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom nezistil dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Pri kontrole vykonanej dňa 15.06.2023 v sídle účastníka konania a dňa 27.07.2023 v kancelárii účastníka konania: Hviezdoslavova 1847/5, 034 01 Ružomberok, s cieľom prešetriť podnet spotrebiteľa č. P-158/2023, bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby,

najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov tým, že účastník konania v postavení správcu bytového domu na ul. Komenského v Žiline, so súpisným číslom 2230 a orientačným číslom 45 a 47, nezvolal v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ani raz za rok.

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

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

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že nesúhlasí s rozhodnutím SOI; z dôvodu pandémie Covid 19 sa ..... (v tom čase ešte zástupca vlastníkov bytov) rozhodol, že vzhľadom k tomu, že vlastníci bytov v bytovom dome na ul. Komenského 2230/45,47 nebudú ochotní zúčastniť sa schôdze (zhromažďovanie osôb by bolo neefektívne), že vytvorí s naším súhlasom program stretnutia, ktorý aj sám napíše a vyvesí na oznamovacie tabule v bytovke. Vzhľadom k uvedenému sme sa my, ako správca bytového domu, ani neodvážili pozývať vlastníkov na hromadné podujatie a rešpektovali sme rozhodnutie zástupcu vlastníkov bytov. Stretnutie vlastníkov sa konalo absolútne individuálne dňa 09.06.2021, (každý vlastník prichádzal do miestnosti bez sprievodu, samostatne a prevzal obálku s vyúčtovaním. Súčasťou bolo i oznámenie o písomnom hlasovaní. V prípade, že by nebol platný daný postup, nebolo by platné ani písomné hlasovanie, čo z uvedeného logicky vyplýva. Keďže písomné hlasovanie nikto nenapadol, ani neprotestoval, vrátane sťažovateľa, máme zato, že tento postup bol správny. Iniciátorom celého vyššie uvedeného procesu bola Ing..... Je absurdné, že dva roky nemal sťažovateľ potrebu sťažovať sa na svoj vlastný postup a návrh. Keby uvedené vysvetlenie nebolo pravdivé, mohol sťažovateľ vyvolať zvolanie schôdze prostredníctvom vlastníkov bytov, čo neučinil. Účastník konania uvádza, že v žiadnom prípade sme neuprel vlastníkom bytov právo na informáciu, nakoľko bola informovanosť zabezpečená i predložením Správy o činnosti správcu za rok 2020. Každý vlastník má možnosť nahliadať do dokladov, týkajúcich sa prevádzky bytového domu. Všetky zákonom stanovené povinnosti správcu boli dodržané. Záverom chce upriamiť pozornosť na princíp, v rámci ktorého sa bráni voči pokutovaniu zo strany SOI. Principiálne odmieta sankciu, keďže by bol trestaní za rozhodnutie zástupcu vlastníkov bytov a samozrejme aj všetkých vlastníkov v bytovom dome.

K odvolaniu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zmenu alebo zrušenie prvostupňového rozhodnutia a ani na prehodnotenie výšky uloženej pokuty. Účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, ktoré by spochybňovali skutkový stav zistený kontrolou, príp. oprávnenosť uloženia sankcie zo strany prvostupňového správneho orgánu. Výsledky kontroly uskutočnenej inšpektormi 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. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. *„Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.“*

K námietke účastníka konania, že z dôvodu pandémie Covid 19 sa Ing. ..... (v tom čase ešte zástupca vlastníkov bytov) rozhodol, že vzhľadom k tomu, že vlastníci bytov v bytovom dome na ul. Komenského 2230/45,47 nebudú ochotní zúčastniť sa schôdze (zhromažďovanie osôb by bolo neefektívne), že vytvorí so súhlasom účastníka konania program stretnutia, ktorý aj sám napíše a vyvesí na oznamovacie tabule v bytovke; vzhľadom k uvedenému sa účastník

konania ani neodvážil pozývať vlastníkov na hromadné podujatie a rešpektoval rozhodnutie zástupcu vlastníkov bytov, odvolací orgán uvádza nasledovné.

Povinnosť zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, je zákonná povinnosť, ktorú zákon č. 182/1993 Z. z. ukladá priamo správcovi bez ustanovenia výnimky z tejto povinnosti, napr. rozhodnutie zástupcu vlastníkov bytov a pod. Z uvedeného dôvodu odvolací orgán nemohol na subjektívne tvrdenia účastníka konania uvedené v odvolaní z hľadiska zbavenia sa objektívnej zodpovednosti účastníka konania prihliadať. Uvedené skutočnosti nezbavujú účastníka konania zodpovednosti za zistené porušenie právnej povinnosti a následný vznik protiprávneho stavu. Zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho, resp. poskytovateľa služieb pri poskytovaní služieb je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa objektívnou zodpovednosťou, tzn. že zodpovedá za porušenie zákonných povinností a následný protiprávny výsledok bez ohľadu na zavinenie.

K námietke účastníka konania, že stretnutie vlastníkov sa konalo absolútne individuálne dňa 09.06.2021, každý vlastník prichádzal do miestnosti bez sprievodu, samostatne a prevzal obálku s vyúčtovaním; súčasťou bolo i oznámenie o písomnom hlasovaní; v prípade, že by nebol platný daný postup, nebolo by platné ani písomné hlasovanie, čo z uvedeného logicky vyplýva, odvolací orgán uvádza, že sa stotožňuje s vyjadrením prvostupňového správneho orgánu uvedeným v prvostupňovom rozhodnutí v ktorom uviedol, že písomné hlasovanie nenahrádza a ani nenasvedčuje splneniu povinnosti správcu uvedenej v § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov, nakoľko uvedené ustanovenie má kogentný charakter a teda nie je možné sa od neho odchýliť.

K námietke účastníka konania, že v žiadnom prípade neuprel vlastníkom bytov právo na informáciu, nakoľko bola informovanosť zabezpečená i predložením Správy o činnosti správcu za rok 2020, odvolací orgán podotýka, že účastník konania bol sankcionovaný za porušenie zákonnej povinnosti, že v postavení správcu bytového domu na ul. Komenského v Žiline, so súpisným číslom 2230 a orientačným číslom 45 a 47, nezvolal v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ani raz za rok.

Odvolací orgán poznamenáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania 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.

Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Odvolací je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Odvolací orgán má za to, že prvostupňový správny orgán zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie.

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.

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

Odvolací orgán sa zaoberal aj 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 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 správny orgán dospel 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.

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 zákona o ochrane spotrebiteľa *„Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“*

Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa *„Ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.“*

Odvolací orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zisteného nedostatku a jeho 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 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 ul. Komenského v Žiline, so súpisným číslom 2230 a orientačným číslom 45 a 47, nezvolal v roku 2021 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ani raz za rok.

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 vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku, ako aj bolo porušené právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov.

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

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

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistený nedostatok, 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 zistený nedostatok, čiže bez ohľadu na zavinenie.

Odvolací orgán zastáva názor, že správny orgán prvého stupňa pri určovaní výšky pokuty zohľadnil okolnosti daného prípadu, ako aj dôvody zisteného porušenia, výšku postihu preto pokladá vzhľadom na skutkové zistenia za primeranú. Charakter konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj následky pre spotrebiteľa nesplnením si vyššie uvedenej povinnosti zo strany účastníka konania, odôvodňujú uloženie pokuty vo výške stanovenej správnym orgánom prvého stupňa.

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

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 01110523.

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/0084/99/2024 **Dňa : 18.11.2024**

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 – KUSIMA, s.r.o. SVIT, sídlo: Rovná 599/17, Poprad 058 01, IČO: 36 450 090,** kontrola začatá dňa 19.09.2023 v sídle účastníka konania vyžiadaním si dokladov potrebných ku kontrole a ukončená dňa 30.11.2023 v sídle účastníka konania prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu, vykonaná inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 480/2023, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj č. P/0261/07/23 zo dňa 06.03.2024, 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 **1 200,- EUR, slovom: jedentisícdvesto 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 ustanovenie § 8b ods. 1 písm. a)** zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti a **v spojení s § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i)** zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

napadnuté rozhodnutie vo výrokovej časti, ako aj v príslušnej časti odôvodnenia **m e n í** tak, že:

účastníkovi konania: **KUSIMA, s.r.o. SVIT**
sídlo: **Rovná 599/17, 058 01 Poprad**
IČO: **36 450 090**
(ďalej len „*účastník konania*“)

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 umožní ich riadne použitie:

- **v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a)** zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti **v spojení s § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i)** zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti, podľa ktorého pri správe bytového 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 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 a vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov,

príslušenstva a pozemku zastaveného domom alebo priľahlého pozemku, pričom ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca pri čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „*FPÚaO*“) na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite sa neriadil v plnom rozsahu a miere rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 65 €/m2 vo veci rekonštrukcie balkónov zhotoviteľom: Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 v celkovej výške rekonštrukcie 125,- €/m² odsúhlasenej v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov č. 2/2023 konaného v dňoch 07.07.2023 – 15.07.2023 v celkovej sume za rekonštrukciu balkónov vo výške 9 813,125 €, pričom z predloženého Výpisu z účtu č. 8/2023 zo dňa 31.08.2023 a z Výpisu z účtu č. 9/2023 zo dňa 30.09.2023 je zrejmá úhrada celkovej rekonštrukcie balkónov z FPÚaO v predmetnom bytovom dome vo výške až 10.990,70 € (t .j. 70 €/m², resp. 140 €/m² z celkovej sumy odsúhlasenej rekonštrukcie), čoho dôkazom sú vystavené faktúry: **faktúra č. 20230003** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 13, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230005** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,34 m² byt č. 32, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 723,80 €; **faktúra č. 20230007** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 33, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230009** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 43, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230011** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,43 m² byt č. 12, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 730,10 €; **faktúra č. 20230013** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,43 m² byt č. 22, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 730,10 €; **faktúra č. 20230015** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 5,5 m² byt č. 25, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 385,00 €; **faktúra č. 20230017** zo dňa 25.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce na oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 4,84 m² byt č. 14, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 21.08.-25.08.2023 vo výške 338,80 €; **faktúra č. 20230019** zo dňa 25.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 20,2 m² byt č. 41, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 21.08.-25.08.2023 vo výške 1414,00 €; **faktúra č. 20230021** zo dňa 25.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 4,84 m2 byt č. 44, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 21.08.-25.08.2023 vo výške 338,80 €; **faktúra č. 20230023** zo dňa 10.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 20,70 m² byt č. 21, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 04.09.-08.09.2023 vo výške 1449,00 €; **faktúra č. 20230025** zo dňa 10.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO. 44 008 601 za práce pri

oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 20,70 m² byt č. 11, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 04.09.-08.09.2023 vo výške 1449,00 €; **faktúra č. 20230027** zo dňa 13.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 23, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 08.09.-13.09.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230029** zo dňa 13.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 4,84 m2 byt č. 24, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 08.09.-13.09.2023 vo výške 338,80 €; **faktúra č. 20230031** zo dňa 15.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO. 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 5,43 m² byt č. 45, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 08.09.-15.09.2023 vo výške 380,10 €; a teda účastník konania v postavení správcu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť 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 v čase porušenia povinnosti, podľa ktorého je správca 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, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite o výbere dodávateľa služby – *zhotovenie a montáž madiel na balkóny* v celkovej cene á 1 683,00 €, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. 13/2020 zo dňa 08.12.2020 od dodávateľa služieb: Ján Michalko ml. Štrba, IČO: 44 392 591 a jej úhrada dňa 18.12.2020 (Výpis z účtu por. Číslo: 12/2020 str. 3/5 zo dňa 31.12.2020) názov položky. Michalko ml., účel platby: Madla942), bez ingerencie (rozhodnutia) vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

zistené pri výkone kontroly začatej dňa 19.09.2023 v sídle účastníka konania vyžiadaním si dokladov potrebných ku kontrole a ukončenej dňa 30.11.2023 v sídle účastníka konania prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu, vykonanej inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 480/2023

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 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 pokutu vo výške **900,- EUR, slovom: deväťsto eur.** Uloženú pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 02610723.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „*SOI*“) so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – KUSIMA, s.r.o. SVIT – peňažnú pokutu vo výške 1 200,- €, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z ust. § 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 ust. § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o bytoch a nebytových priestoroch v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len „*zákon č. 182/1993 Z. z.*“) v spojení s § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z.; a v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.

Inšpektormi SOI bola dňa 19.09.2023 začatá kontrola v sídle účastníka konania vyžiadaním si dokladov potrebných ku kontrole, zameraná na preverenie dodržiavania povinností podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ako aj podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v súvislosti s prešetrovaním písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 480/2023, pričom výsledky kontroly sú zdokumentované v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly zo dňa 30.11.2023, kedy bola kontrola ukončená prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu v sídle účastníka konania. kontrolou bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy č 942/KUSIMA o výkone správy uzatvorenú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Kpt. Nálepku 842/111 vo Svite podľa LV č. 2805, ktorí prejavili svoj súhlasný prejav vôle s uzatvorením tejto zmluvy.

V rámci predmetnej kontroly bolo zistené, že účastník konania porušil povinnosť predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, konkrétne v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., v spojení s § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového 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 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 a vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastaveného domom alebo priľahlého pozemku, pričom ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi. Ďalej bolo v rámci predmetnej kontroly zistené, že účastník konania porušil povinnosť predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, konkrétne v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je správca 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.

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 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. 108/2014 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 odvolací správny orgán dospel 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.

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia č. P/0261/07/23 zo dňa 06.03.2024, ako aj konania, ktoré predchádzalo jeho vydaniu odvolací správny orgán zistil dôvod na jeho zmenu spočívajúcu vo vypustení správnym orgánom prvého stupňa konštatovaného porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorého sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere dodávateľa služby – *poistenie bytového domu*, nakoľko **poistnú zmluvu č. 11-4-10929** s konkrétnym dodávateľom služieb – Union poisťovňa, a.s. Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava, IČO: 31 322 051, Poistenie bytového domu zo dňa 12.02.2014 poistná doba od 15.02.2014 na dobu neurčitú – druh poistenie bežné, frekvencia platenia – ročné, poistné v poistnom období – 343,60 € a **poistnú zmluva č. 800 401 1593** zo dňa 20.03.2019 s dodávateľom služieb – ČSOB Poisťovňa, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 31 325 416, poistná doba od 25.06.2019 na dobu neurčitú (dodatok č. 6 zo dňa 16.01.2020 pre bytový dom Kpt. Nálepku 942/111 Svit) poistné v poistnom období – 251,51 € (na základe Výpisu z účtu č. 4/2021 zo dňa 30.04.2021 položka Poistka 942 CSOB pois. á 248,34 €, Výpisu z účtu č. 3/2021 zo dňa 31.03.2022 položka Poistka 942 CSOB pois. á 248,34 €, Výpisu z účtu č. 6/2023 zo dňa 09.06.2023 položka Poistka 942 CSOB pois. á 248,34 €). K tomu odvolací správny orgán uvádza nasledovné odôvodnenie. Podľa ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. *„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.“* Z cit. ustanovenia priamo vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo o tejto skutočnosti (o výbere dodávateľa) rozhodovať, aby konkrétne vedeli akú zmluvu idú uzatvárať, aký rozsah poistenia bude vyplývať z predloženého návrhu poistnej zmluvy a aká suma sa bude platiť za predmetnú poistnú zmluvu do budúcnosti. V prípade, ak však o výbere dodávateľa rozhodne, t. j. realizuje výber správca bez predchádzajúcej ingerencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je potrebné za moment rozhodnutia o výbere dodávateľa považovať v predmetnom prípade *uzavretie* samotnej zmluvy medzi správcom a správcom vybraným dodávateľom. V tejto súvislosti odvolací správny orgán poukazuje na **rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 21S/119/2014 zo dňa 05.11.2014**, v ktorom krajský súd vyslovil právny záver, že „*po preskúmaní napadnutého rozhodnutia žalovaného správneho orgánu ako aj rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu, vrátane postupov oboch správnych orgánov v rozsahu danom žalobnými dôvodmi žalobcu mal za to, že v predmetnej veci správne orgány dostatočne zistili skutkový stav a na takto zistený skutkový stav potom aplikovali správne ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov*.“ a že: *„V danom prípade bolo preukázané, že žalobca ako správca bytového domu dojednal vo vzťahu k vlastníkom bytov špecifikovaného bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. novú poistnú zmluvu so špecifikovanou poisťovňou, v rozsahu poistenia, ktorá je uvedená v predmetnej poistnej zmluve na obdobie od 01.01.2012 s ročnou platbou poisteného vo výške 402,22 € na dobu neurčitú. Je možné poukazovať na ust. § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré žalobca ako správca nerešpektoval s tým, že vôbec nebolo preukázané, že by sa žalobca riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa -*

poisťovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sa dojednávala v podstate nová poistná zmluva. Z konania žalobcu ako správcu nevyplývalo, že by vôbec oslovoval (konzultoval) vlastníkov bytov predmetného bytového domu. Súd sa stotožnil s názorom žalovaného správneho orgánu, že v danom prípade nemožno akceptovať ani námietku žalobcu, čo sa týka predloženia listinných dôkazov, a to uznesenia alebo splnomocnenia na uzatvorenie poistnej zmluvy vrátane predloženej prílohy, nakoľko toto ani podľa názoru súdu neznamená, že by správca mohol samovoľne na základe vlastného rozhodnutia bez predchádzajúceho rozhodnutia a posúdenia samotných vlastníkov, resp. rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodnúť o výbere konkrétnej poistnej zmluvy, konkrétneho poisťovateľa." Odvolací správny orgán má za to, že logickým ako aj gramatickým výkladom ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. možno dospieť k záveru, že k porušeniu predmetnej zákonnej povinnosti došlo, keď správca s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov nekonzultoval, resp. neriadil sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny o výbere dodávateľa – konkrétnej poistnej zmluvy. Nakoľko však v prejednávanom prípade došlo k uzatvoreniu **poistnej zmluvy č. 11-4-10929 zo dňa 12.02.2014** (uzavretá na dobu neurčitú) s dodávateľom služby – Union poisťovňa, a.s. Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava, IČO: 31 322 051 a **poistnej zmluvy č. 800 401 1593 zo dňa 20.03.2019** (uzavretá na dobu neurčitú) s dodávateľom služieb – ČSOB Poisťovňa, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 31 325 416 bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov s výberom dodávateľa – konkrétnej poistnej zmluvy v uvedenom čase (t.j. čas porušenia povinnosti), nie je možné za uvedený správny delikt uložiť účastníkovi konania pokutu vzhľadom na uplynutie zákonnej lehoty, do ktorej môže správny orgán účastníkovi konania uložiť sankciu za zistené porušenie zákona.

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

V zmysle § 47 ods. 6 Správneho poriadku týmto odvolací správny orgán opravuje chybu v počítaní, resp. inú zrejmú nesprávnosť, ktorá vznikla neúmyselne pri písomnom vyhotovovaní napadnutého rozhodnutia. Uvedené pochybenie spočíva v tom, že vo výroku a v odôvodnení napadnutého rozhodnutia (str. č. 2, 4, 5, 9) správny orgán prvého stupňa uviedol nesprávne číselné vyjadrenie rozlohy zákazky (preklep pri prepisovaní textu) pri **faktúre č. 20230011** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,34 m² byt č. 12, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 730,10 €, čo odvolací správny orgán touto cestou opravuje a nesprávne číselné vyjadrenie rozlohy zákazky „*10,34 m²*" nahrádza správnym číselným vyjadrením „*10,43 m²*" a pri **faktúre č. 20230013** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,34 m² byt č. 22, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 730,10 €, čo odvolací správny orgán touto cestou opravuje a nesprávne číselné vyjadrenie rozlohy zákazky „*10,34 m²*" nahrádza správnym číselným vyjadrením „*10,43 m²*". Ďalej odvolací správny orgán týmto opravuje na str. č. 10 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nesprávne uvedený údaj o rozlohe (nesprávne sčítanie položiek o rozlohe v dôsledku hore uvedeného preklepu pri prepisovaní textu) „*156,83 m²*", ktorý nahrádza správnym údajom „*157,01 m²*". Zároveň odvolací správny orgán vo výrokovej časti, ako aj v príslušnej časti odôvodnenia (str. č. 2, 4, 9, 10, 14, 16) opravuje nesprávne uvedenú hodnotu celkovej sumy za vykonanú službu (dielo) - rekonštrukciu balkónov (nesprávny výpočet v dôsledku hore uvedeného preklepu pri prepisovaní textu), ktorá mala byť uhradená v zmysle rozhodnutia vlastníkov č. 2/2023 (na základe písomného hlasovania zo dňa 07.-15.07.2023) z FPÚaO „*9 801,875 €*" na správnu hodnotu „*9 813,125 €*". V nadväznosti na uvedené opravy odvolací správny orgán opravuje aj údaj vyjadrujúci samotný rozdiel v úhrade prostriedkov z FPÚaO, na ktoré nemal účastník konania mandát a legitimitu od vlastníkov bytov v bytovom dome, keď správny orgán na str. č. 17 napadnutého rozhodnutia nesprávne uviedol sumu vo výške „*1 188 €*", pričom správne má byť uvedené „*1 178*". Predmetná oprava nemá žiadny vplyv na právne účinky napadnutého rozhodnutia.

Inšpektori SOI začali dňa 19.09.2023 kontrolu v sídle účastníka konania, zameranú na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 480/2023, v rámci ktorej boli od účastníka konania vyžiadané doklady potrebné ku kontrole, ktorá bola ukončená dňa 30.11.2023 v sídle účastníka konania prerokovaním a odovzdaním inšpekčného záznamu. Kontrolou bolo zistené, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy č. 942/KUSIMA o výkone správy uzatvorenú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z., s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite podľa LV č. 2805, ktorí prejavili svoj súhlasný prejav vôle s uzavretím tejto zmluvy.

V rámci predmetnej kontroly bolo zistené, že účastník konania sa dopustil porušenia povinnosti predávajúceho podľa ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie:

- v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) uvedeného zákona, podľa ktorého pri správe bytového 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 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 a vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastaveného domom alebo priľahlého pozemku, pričom ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca pri čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „*FPÚaO*“) na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite sa neriadil v plnom rozsahu a miere rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 65 €/m2 vo veci rekonštrukcie balkónov zhotoviteľom: Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 v celkovej výške rekonštrukcie 125,- €/m² odsúhlasenej v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov č. 2/2023 konaného v dňoch 07.07.2023 – 15.07.2023 v celkovej sume za rekonštrukciu balkónov vo výške 9 813,125 €, pričom z predloženého Výpisu z účtu č. 8/2023 zo dňa 31.08.2023 a z Výpisu z účtu č. 9/2023 zo dňa 30.09.2023 je zrejmá úhrada celkovej rekonštrukcie balkónov z FPÚaO v predmetnom bytovom dome vo výške až 10.990,70 € (t .j. 70 €/m², resp. 140 €/m² z celkovej sumy odsúhlasenej rekonštrukcie), čoho dôkazom sú vystavené faktúry: **faktúra č. 20230003** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 13, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230005** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,34 m² byt č. 32, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 723,80 €; **faktúra č. 20230007** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 33, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230009** zo dňa 17.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 43, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 07.08.-11.08.2023 vo výške

678,30 €; **faktúra č. 20230011** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,43 m² byt č. 12, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 730,10 €; **faktúra č. 20230013** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 10,43 m² byt č. 22, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 730,10 €; **faktúra č. 20230015** zo dňa 21.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 5,5 m² byt č. 25, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 14.08.-18.08.2023 vo výške 385,00 €; **faktúra č. 20230017** zo dňa 25.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce na oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 4,84 m² byt č. 14, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 21.08.-25.08.2023 vo výške 338,80 €; **faktúra č. 20230019** zo dňa 25.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 20,2 m² byt č. 41, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 21.08.-25.08.2023 vo výške 1414,00 €; **faktúra č. 20230021** zo dňa 25.08.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 4,84 m2 byt č. 44, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 21.08.-25.08.2023 vo výške 338,80 €; **faktúra č. 20230023** zo dňa 10.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO. 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 20,70 m² byt č. 21, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 04.09.-08.09.2023 vo výške 1449,00 €; **faktúra č. 20230025** zo dňa 10.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO. 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 20,70 m² byt č. 11, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 04.09.-08.09.2023 vo výške 1449,00 €; **faktúra č. 20230027** zo dňa 13.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 9,69 m² byt č. 23, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 08.09.-13.09.2023 vo výške 678,30 €; **faktúra č. 20230029** zo dňa 13.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 4,84 m2 byt č. 24, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 08.09.-13.09.2023 vo výške 338,10 €; **faktúra č. 20230031** zo dňa 15.09.2023 od dodávateľa Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO. 44 008 601 za práce pri oprave balkóna a výmene dlažby na zákazke o rozlohe 5,43 m² byt č. 45, Kpt. Nálepku 942/111, Svit v dňoch 08.09.-15.09.2023 vo výške 380,10 €; a teda účastník konania v postavení správcu nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s odbornou starostlivosťou, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť 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 v čase porušenia povinnosti, podľa ktorého je správca 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, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite o výbere dodávateľa služby – zhotovenie a montáž madiel na balkóny v celkovej cene á 1 683,00 €, čoho dôkazom je vystavená faktúra č. 13/2020 zo dňa 08.12.2020 od dodávateľa služieb: Ján Michalko ml. Štrba, IČO: 44 392 591 a jej úhrada dňa 18.12.2020 (Výpis z účtu por. Číslo: 12/2020 str. 3/5 zo dňa 31.12.2020) názov položky. Michalko ml., účel platby: Madla942), bez ingerencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

V podanom odvolaní účastník konania uvádza, že sa odvoláva voči odôvodneniu aj samotnému napadnutému rozhodnutiu. Chcel by upozorniť, že postup správneho orgánu je v danom prípade neoprávnený, nakoľko neexistuje žiaden dôkaz, ktorý by potvrdil jeho vinu v predmetnej veci. Má za to, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané bez dostatočného preskúmania prípadu a bez akéhokoľvek zohľadnenia dôkazov a argumentov uvedených v odvolaniach. Z uvedeného dôvodu chce preto požiadať o revíziu napadnutého rozhodnutia a spravodlivé preskúmanie celého prípadu, nakoľko je zo strany účastníka konania dokázateľné, že konal vždy len podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a zároveň týmto nevznikla žiadna škoda ani ujma. Ďalej uvádza, že výška stanovenej pokuty presahuje mesačné tržby danej spoločnosti a je pre neho likvidačná. Je toho názoru, že výška pokuty bola správnym orgánom stanovená na základe chybných údajov, na čo účastník konania viackrát správny orgán upozornil a vie to podložiť písomnými dôkazmi, ktoré boli zo strany správneho orgánu ignorované. Ako závažné fakty odôvodňujúce odvolanie účastníka konania uvádza nasledovné (pričom detailné informácie sú už obsiahnuté v predchádzajúcich odvolaniach a korešpondencii cez portál Slovensko.sk, ktoré týmto žiada doložiť k odvolaniu ako prílohu):

V bode 1 *Nedoručenie podnetu* podaného odvolania účastník konania uvádza: správny orgán prvého stupňa v oznámení o začatí správneho konania zo dňa 11.01.2024 uviedol, že správne konanie bolo začaté na základe podnetu evidovaného správnym orgánom pod číslom PO 481/2023, ale podnet pod takýmto číslom nebol účastníkovi konania doručený, a preto má účastník konania za to, že bol uvedený do omylu a stratil právnu istotu v prejednávanej veci a tým možnosť riadneho odvolania v zákonnej lehote. Dodáva, že v odovzdanom inšpekčnom zázname (odovzdanom osobne inšpektormi SOI vo Svite dňa 30.11.2023 o 10,05 hod.), uvádza minimálne 1x v texte, že kontrolovaná osoba, t. j. správca, porušil povinnosť pri správe bytového domu na ulici Budovateľská 63B v Prešove, pričom predmetná správcovská spoločnosť sa zaoberá správou bytových domov výlučne v okrese Poprad, predmetný dom v Prešove nepozná, nikdy nebol v jeho správe, teda sa zjavne muselo jednať o iný bytový dom celkom iného správcu a iného podnetu, čo nakoniec dokazuje aj rozdielne číselné označenie podnetov, ktoré namieta v úvode.

K tomu odvolací správny orgán uvádza, že nepopiera, že došlo zo strany správneho orgánu prvého stupňa k zrejmej nesprávnosti v písomnom vyhotovení „*Oznámenia o začatí správneho konania"* zo dňa 11.01.2024, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 23.01.2024, keď v predmetnom oznámení bolo uvedené nesprávne číslo podnetu prešetrovaného v rámci predmetného správneho konania v znení „*PO 481/2023*". Správny orgán prvého stupňa však pristúpil v priebehu vedeného správneho konania k oprave daného pochybenia podľa ust. § 47 ods. 6 Správneho poriadku, keď zaslal účastníkovi konania list „*Oprava zrejmých nesprávnosti v písomnom vyhotovení oznámenia o začatí správneho konania*" zo dňa 15.02.2024, ktorý bol účastníkovi konania doručený dňa 01.03.2024, a v ktorom uviedol správne číslo prešetrovaného podnetu v znení „*PO 480/2023*" s poučením, že uvedená oprava zrejmej nesprávnosti v písaní nemá vplyv na právne účinky Oznámenia o začatí správneho konania.

Odvolací správny orgán ďalej v danej súvislosti uvádza, že správny orgán nie je účastníkovi konania povinný zaslať samotný podnet spotrebiteľa, ktorý je podkladom na prešetrenie veci správnym orgánom. Odvolací správny orgán zdôrazňuje, že v inšpekčnom zázname zo dňa 19.09.2023, ako aj v inšpekčnom zázname zo dňa 30.11.2023, ktoré boli osobe prítomnej pri kontrole (..... – konateľ spoločnosti) konajúcej v čase vykonania kontroly v mene účastníka konania odovzdané, bolo v bode 2. *Prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. PO 480/23* popísaný predmet podnetu. Konajúci inšpektori SOI v predmetných inšpekčných záznamoch opísali objektívne zistený skutkový stav a problematiku prešetrovaného podnetu,

čo odvolací správny orgán považuje za zákonný postup. Naviac odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania mal možnosť v priebehu celého správneho konania oboznámiť sa s podkladmi správneho konania využitím inštitútu podľa § 23 Správneho poriadku „*nazeranie do spisu*“, avšak z administratívneho spisu nevyplýva, uplatnenie si uvedeného práva zo strany účastníka konania.

Zároveň si odvolací správny orgán dovoľuje vyjadriť sa k zrejmej chybe, ktorá nastala pri písomnom vyhotovovaní inšpekčného záznamu zo dňa 30.11.2023 týkajúcej sa nesprávne uvedenej adresy prešetrovaného bytového domu, keď inšpektori SOI vykonávajúci kontrolu nesprávne uviedli na strane 2 pri adrese Kpt. Nálepku 942 *mesto,* v ktorom sa nachádza bytový dom – Prešov, správne má byť – Svit a na strane 9 *adresu* bytového domu – Budovateľská 63B v Prešove, pričom správne malo byť uvedené – Kpt. Nálepku 942 vo Svite. Správny orgán prvého stupňa aj v danom prípade pristúpil k oprave pochybenia, keď účastníkovi konania zaslal list „*Inšpekčný záznam – Dodatok k inšpekčnému záznamu zo dňa 30.11.2023“*, spísaný dňa 13.02.2024, v ktorom správny orgán vykonal opravu zrejmej chyby v písaní pri písomnom vyhotovení inšpekčného záznamu zo dňa 30.11.2023 týkajúcej sa nesprávne uvedeného mesta, v ktorom sa nachádza prešetrovaný bytový dom (správne má byť „*Svit*“) a nesprávne uvedenej adresy prešetrovaného bytového domu (správne má byť „*Kpt. Nálepku 942 vo Svite*“), a ktorý bol účastníkovi konania doručený dňa 01.03.2024.

Z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Sžo/60/2016 zo dňa 14. decembra 2017, podľa ktorého z ust. § 47 ods. 6 Správneho poriadku vyplýva, že chyby v písaní, v počtoch a iné zrejmé nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutie správny orgán kedykoľvek aj bez návrhu opraví a upovedomí o tom účastníkov konania. Zmyslom tohto inštitútu je odstrániť zrejmé chyby a nesprávnosti, ku ktorým došlo nedopatrením zamestnanca správneho orgánu, ktorý vypracoval písomné vyhotovenie rozhodnutia. Chyby, ktoré sa vyskytujú v správnych rozhodnutiach, majú rôzny charakter, pričom môžu byť v jeho obsahovej časti, ako aj vo forme rozhodnutia. Z tohto hľadiska treba rozlišovať medzi obsahovo materiálnymi chybami správnych rozhodnutí, ktorých odstránenie vyžaduje zásadnú zmenu alebo zrušenie správneho rozhodnutia a obsahovo formálnymi nedostatkami správnych rozhodnutí, ktoré spočívajú vo formálnych nedostatkoch rozhodnutia, akými sú chyby v písaní, počtoch alebo iných zrejmých nesprávnostiach rozhodnutia, ktoré sú označované ako opraviteľné (§ 47 ods. 6 Správneho poriadku). Oprava sa vykonáva neformálne bez toho, aby o tom bolo potrebné vydávať rozhodnutie. Správny orgán zastáva názor, že nedostatok týkajúci sa formálnej náležitosti písomného vyhotovenia rozhodnutia sa vždy posúdi ako zrejmá nesprávnosť. Z uvedeného teda vyplýva, že účastník konania bol jasne a zrozumiteľne oboznámený so zmenou inšpekčného záznamu vo forme dodatku ako aj zmenou označenia čísla podnetu v oznámení o začatí správneho konania a správny orgán pristúpil k oprave zrejmých nesprávností v súlade so zákonom so zachovaním všetkých práv voči účastníkovi konania, ktoré mi priznáva Správny poriadok.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a postup správneho orgánu (oprava chýb v písaní), ktorým správny orgán prvého stupňa konvalidoval nesprávnosti v predmetných podkladoch pre rozhodnutie (oznámenie o začatí správneho konania; inšpekčný záznam z vykonanej kontroly) má odvolací správny orgán za to, že účastník konania nebol žiadnym spôsobom ukrátený na svojich právach a o všetkých zmenách, ktoré boli vykonané zo strany správneho orgánu prvého stupňa v dôsledku pochybenia pri písomnom vyhotovení príslušných dokumentov, bol riadne a včas upovedomený. Odvolací správny orgán sa v žiadnom prípade nestotožňuje s názorom účastníka konania, že uvedením nesprávneho čísla dotknutého podnetu spotrebiteľa v predmetnom oznámení o začatí správneho konania mu boli odňaté akékoľvek procesné práva, nakoľko zo samotného inšpekčného záznamu, ako aj dôvodov uvedených v oznámení o začatí správneho konania vyplýva jednoznačne obsah podnetu a porušenie povinností (objektívne zhodnotenie skutkového stavu) zo strany účastníka konania. Účastník konania bol od začiatku vykonania kontroly, t.j. od 19.09.2023 oboznámený s predmetom podnetu (čo je obsahom samotného inšpekčného záznamu z vykonanej kontroly), k čomu aj predložil relevantné

doklady a vyjadrenia, z čoho jednoznačne vyplýva, že účastník konania poznal obsah podnetu, čo vyplýva ja zo samotného odvolania účastníka konania. O zjavnej nesprávnosti v písaní týkajúcej sa uvedenia nesprávnej adresy bytového domu v inšpekčnom zázname zo dňa 30.11.2023, ktorého správu vykonával účastník konania v čase porušenia povinnosti, svedčí aj skutočnosť, že v inšpekčnom zázname je na mnohých miestach správne označenie adresy bytového domu. Uvedenými opravami sa obsah a zmysel písomností nezmenil, išlo výlučne o chyby formálneho charakteru, t.j. chyby v písaní, ktoré správny orgán môže odstrániť kedykoľvek v priebehu správneho konania neformálnym spôsobom.

V bode 2 *Aritmetické chyby v inšpekčnom zázname a spochybnenie mandátu správcu konať* podaného odvolania účastník konania uvádza: ako účastník konania vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania zo dňa 29.01.2024 upozornil správny orgán prvého stupňa na závažné aritmetické chyby v inšpekčnom zázname/rozdiel vyplatených faktúr predstavoval v sume čiastku 785,05 € a nie 1188,00 €. Uvádza, že zjavnou matematickou chybou je nesprávne stanovenie súčtu rozlohy balkónov v m² a následné prenásobenie zlou cenou, čo vedie k zmätočnému výsledku, na ktorý účastník konania upozornil. Schválená bola suma 130 € za m² a nie 125 € za m² ako uvádzajú inšpektori SOI. Účastník konania poukazuje na skutočnosť, že na strane č. 10 napadnutého rozhodnutia zo dňa 06.03.2024 sa v riadku 8 uvádza, že: „*celková rekonštruovaná plocha predstavuje výmeru 156,83 m²*“ – zlý manuálny súčet fakturovanej plochy z doložených faktúr, ktorý previedol inšpektor, pričom reálna vyfakturovaná a teda aj realizovaná rozloha bola 157,01 m² a následne je táto chybná plocha vynásobená nesprávnou schválenou sumou za m², čím vzniká podstatný rozdiel a nezanedbateľný rozdiel až 402,95 €, čo je až 1/3 pripisovanej škody, hoci žiadna nevznikla. Zároveň účastník konania dodáva, že v odvolaniach zrozumiteľne uviedol na základe akého mandátu a poverenia vlastníkov konal/ústna požiadavka počas realizácie/, čo inšpektori SOI ignorovali. Nad rámec svojich povinností zvolal schôdzu vlastníkov, ktorí všetky tvrdenia, svojimi podpismi vo forme zápisnice potvrdili, čo účastník konania správnemu orgánu prvého stupňa elektronicky doručil dňa 06.03.2024, prostredníctvom portálu www.slovensko.sk. Jednalo sa o balkóny a poistenie domu. Účastník konania nerozumie, z akého dôvodu SOI spochybňuje právo vlastníkov bytov nakladať so svojimi prostriedkami podľa vlastného uváženia, pričom aj samotný sťažovateľ, vlastník, p. Gemov potvrdil toto stanovisko a uznal argumenty účastníka konania, čo potvrdil svojím hlasovaním.

K tomu odvolací správny orgán uvádza, že pre posúdenie danej veci sú relevantné skutočnosti, ktoré priamo vyplývajú z rozhodnutí vlastníkov prijatých na základe písomného hlasovania v bytovom dome na adrese Kpt. Nálepku 942 SVIT, konaného v dňoch 7.7.2023 až 15.7.2023, konkrétne:

- Prijaté rozhodnutie vlastníkov č. 1/2023: „*Vlastníci rozhodli, že rekonštrukcie balkónov podľa potreby a svojich požiadaviek sa budú financovať pomerným financovaním, čiastočne z fondu opráv, pričom výška dotácie z FO bude predstavovať ½ nákladov a polovicu nákladov si uhradia sami. /Podľa predloženého rozpočtu by teda* ***dotácia z FO predstavovala 65 eur/m2 a rovnakú čiastku doplatia z vlastného./***“
- Prijaté rozhodnutie vlastníkov č. 2/2023: „*Vlastníci rozhodli, že rekonštrukciu prevedie firma s najnižšou ponukou, teda:* ***Alexandra Kubíková – INTERIA Construction v cene 125 eur/m²****, plus náklady na výsuvnú plošinu v prípade nesprístupnenia balkónu cez byt, čo predstavuje 200e/deň*.“

Odvolací správny orgán ďalej uvádza, že skutkové zistenia zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 30.11.2023 v súvislosti s predmetnou námietkou účastníka konania považuje za správne, keď na strane č. 5 uvedeného inšpekčného záznamu je uvedené, cit.: „*Z predloženého* ***Výpisu z účtu číslo: 8/2023****, názov: KUSIMA, S.R.O. SVIT zo dňa 31.08.2023, strana 4-5 a* ***Výpisu z účtu číslo: 9/2023****, názov KUSIMA, S.R.O. SVIT zo dňa 30.09.2023, strana 1-4 je zrejmá úhrada vyššie uvedených faktúr* ***vo výške 10.990,70 €***.“ Odvolací správny orgán po vykonaní súčtu jednotlivých platieb za opravu balkónov príslušných bytov dospel k vyššie uvedenej sume, ktorá je uvedená v predmetnom inšpekčnom zázname, pričom

prevedená suma za rekonštrukciu predstavovala v prepočte 140,00 €/m², čo je zrejmé aj zo samotných faktúr predložených účastníkom konania, pričom podiel účtovania z FPÚaO bol vo výške až 70,00 €/m², čo potvrdil aj samotný účastník konania, čo nekorešponduje s rozhodnutím vlastníkov č. 1/2023, kde bola odsúhlasená rekonštrukcia z FPÚaO len vo výške 65,00 €/m² na vlastníka bytu v predmetnom bytovom dome. Celková suma odsúhlasených prostriedkov bola v tomto prípade o 15,00 €/m² vyššia (namiesto odsúhlasených 125,00 €/m² bolo uhradených až 140,00 €/m² z celkovej sumy schválenej rekonštrukcie), ako bola odsúhlasená samotnými vlastníkmi, a na ktorú mal účastník konania mandát účtovať. Na základe uvedených skutočností možno spoľahlivo konštatovať, že účastník konania v postavení správcu v bytovom dome na ulici Kpt. Nálepku 942/111 vo Svite sa neriadil rozhodnutím (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov s čerpaním finančných prostriedkov z FPÚaO vo výške 65 €/m² vo veci rekonštrukcie balkónov zhotoviteľom: Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 v celkovej výške rekonštrukcie 125,- €/m2 odsúhlasenej vo vyššie uvedenom rozhodnutí vlastníkov bytov č. 2/2023 v celkovej sume za rekonštrukciu balkónov vo výške 9 813,125 €, pričom z vyššie uvedených výpisov z účtov je zrejmá úhrada celkovej rekonštrukcie balkónov z FPÚaO v predmetnom bytovom dome vo výške 10.990, 70 € (t. j. 70 €/m², resp. 140 €/m² z celkovej sumy odsúhlasenej rekonštrukcie), čím účastník konania naplnil skutkovú podstatu v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona. O uvedenom vypovedá aj skutočnosť, že účastník konania dodatočne (ex post) dal vlastníkom na schôdzi konanej dňa 19.02.2024 počas už prebiehajúceho správneho konania odsúhlasiť navýšenie počtu sumy pre vyplatenie prostriedkov z FPÚaO na sumu 70,00 €/m2 oproti pôvodnej sume 65,00 €/m2, pričom účastník konania potvrdil konečnú fakturovanú sumu vo výške 10 990.70 €. Odvolací správny orgán má za to, že ak by postup účastníka konania bol v súlade so zákonom, účastník konania by nemal dôvod k tomu, aby dal dodatočne odsúhlasiť navýšenie použitia prostriedkov z FPÚaO za predmetné dielo – rekonštrukciu balkónov. Dodatočné schválenie zo strany vlastníkov bytov v čase po uvoľnení finančných prostriedkov však nepredstavuje liberačný dôvod, na základe ktorého by sa účastník konania zbavil objektívnej zodpovednosti za spoľahlivo zistené porušenia dotknutého ustanovenia zákona. Čo sa týka chýb v počtoch, resp. iných zrejmých nesprávností vo výrokovej časti, ako aj v príslušnej časti odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, odvolací správny orgán pristúpil v zmysle ust. § 47 ods. 6 Správneho poriadku k ich oprave tak, ako je uvedené v predchádzajúcej časti tohto rozhodnutia, pričom uvedená oprava nemá vplyv na právne účinky rozhodnutia.

V bode 3. *Faktické chyby v inšpekčnom zázn*ame: účastník konania uvádza, že inšpekčný záznam obsahuje aj faktické chyby, ako je nesprávne citovanie podnetu od pána Gemova a nesprávnu informáciu o výške úhrady za rekonštrukciu balkónov, čo účastník konania rozviedol v inej časti podaného odvolania.

K tomu odvolací správny orgán uvádza, že účastník konania nekonkretizoval, v ktorej časti inšpekčného záznamu došlo k nesprávnemu citovaniu podnetu spotrebiteľa. Inšpektori SOI v inšpekčnom zázname popísali predmet spotrebiteľského podnetu č. PO 480/23, tak ako sa už odvolací správny orgán zmienil vyššie, pričom žiadne citácie samotného podnetu v inšpekčnom zázname uvedené neboli. Ku chybám, ktoré vznikli neúmyselným pochybením zamestnancov správneho orgánu pri prepisovaní textu z príslušných faktúr, v dôsledku ktorého došlo k nesprávnym počtom vyššie uvedených položiek sa odvolací správny orgán vyjadril vyššie a nápravu vykonal podľa § 47 ods. 6 Správneho poriadku.

V bode 4. *Nedostatky vo vzájomnej komunikácii*: účastník konania poukazuje na nedodržanie povinnosti doručenia inšpekčného záznamu elektronickou poštou do elektronickej schránky/osobné doručenie a archivovanie len písomnej, nie elektronickej podoby inšpekčného záznamu môže viesť k jeho dodatočnému upravovaniu, resp. inej manipulácii, či k možnosti korupčného správania. Dodáva, že časť komunikácie s inšpektormi SOI prebiehala v rámci súkromných mailových adries, čo účastník konania považuje za neprofesionálne a inšpektor

SOI tak získal dokumenty, ktoré oficiálne ani nepožadoval a následne ich neoprávnene použil pri kontrole.

K tomu odvolací správny orgán uvádza, že s uvedenou námietkou účastníka konania nesúhlasí, nakoľko žiaden právny predpis nestanovuje správnemu orgánu povinnosť duplicitného doručovania inšpekčného záznamu elektronickou formou (prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk), v prípade ak bol inšpekčný záznam preukázateľný odovzdaný kontrolovanej osobe priamo, resp. osobe konajúcej počas kontroly v jej mene, ako tomu bolo aj v danom prípade. Ak teda účastník konania v predmetnom prípade inšpekčný záznam počas kontroly prevzal, povinnosť doručenia bola zo strany správneho orgánu splnená. V tejto súvislosti odvolací správny orgán poukazuje na **rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 2S/22/2019-66 zo dňa 29.09.2020**, v ktorom súd uvádza, cit.: „*70. Námietky žalobcu, že jeho zamestnanec nemá v zmysle pracovnej zmluvy oprávnenie preberať zásielky do vlastných rúk, povinnosť odovzdávať prevzaté 71. písomnosti zamestnávateľovi, žalobcovi, resp. že nebol poučený, ako má vystupovať pri prípadnej kontrole, nie sú relevantné, keďže ako poverený zodpovedný vedúci predajne je oprávnený konať v mene žalobcu v rámci všetkých jeho obchodných činností tak, že úkony tohto zamestnanca zaväzujú podnikateľský subjekt, žalobcu. Spoluprácu pri výkone kontroly na prevádzke, ktorá je vykonávaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 128/2002 Z.z. možno považovať za úkon obvyklý, t.j. nie nezvyčajný či neočakávaný, alebo nepredvídateľný ako niečo, na čo by zamestnanec žalobcu v postavení zodpovedného vedúceho nebol oprávnený. 72. S touto argumentáciou priamo súvisí nedôvodnosť námietky žalobcu o nedoručení inšpekčného záznamu a uloženého opatrenia priamo žalobcovi, keďže túto povinnosť si správny orgán splnil odovzdaním inšpekčného záznamu poverenému zamestnancovi po skončení kontroly*.“ Správnosť uvedeného procesného postupu potvrdzuje aj **rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn.: 7S/35/2017 zo dňa 20.02.2019**, v ktorom súd uvádza, cit.: „*Inšpektori tejto predavačke na mieste zanechali aj rovnopis inšpekčného záznamu, preto neobstojí žalobná námietka, že žalobcovi nebol doručený inšpekčný záznam, a teda nemal vedomosť o podkladoch rozhodnutia správneho orgánu. Z obsahu administratívneho spisu správnych orgánov totiž to vyplýva, že pri celej inšpekcii bola prítomná zástupkyňa žalobcu, jeho pracovníčka, ktorá poznala obsah tohto inšpekčného záznamu a naviac jeho kópia bola ponechaná inšpektormi na kontrolovanej prevádzke, tak isto ako kópia opatrení, ktoré vyplynuli z uvedenej inšpekcie. Žalobca mal zároveň možnosť (podľa § 23 ods. 1 Správneho poriadku) počas celého správneho konania kedykoľvek nahliadnuť do administratívneho spisu správneho orgánu a v prípade, ak mal pochybnosti o informáciách, ktoré mu boli poskytnuté zo strany jeho zamestnankyne tieto konfrontovať so stavom zachyteným v administratívnom spise*.“ Odvolací správny orgán zároveň poukazuje na **rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2S/209/05 zo dňa 31.01.2007** a **rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2S/20/08 zo dňa 10.06.2009**, z ktorých jednoznačne vyplýva, že správny orgán nie je povinný vykonávať osobitné doručovanie inšpekčného záznamu kontrolovanému subjektu, pokiaľ bol inšpekčný záznam prenechaný – odovzdaný v čase kontroly účastníkovi konania (resp. osobe, ktorá konala v jeho mene). Odvolací správny orgán má za to, že správny orgán postupoval v rámci vykonanej kontroly, ako aj v priebehu celého správneho konania v súlade so zákonmi, ako aj zásadami správneho konania, keď v súlade so zásadou hospodárnosti a rýchlosti konania bol inšpekčný záznam zo dňa 19.09.2023 a inšpekčný záznam zo dňa 30.11.2023 (riadne vypracovaný, podpísaný, prerokovaný) v priebehu vykonanej kontroly odovzdaný osobe konajúcej v čase kontroly v mene účastníka konania – konateľovi spoločnosti, ktorý si inšpekčný záznam prečítal, tomuto porozumel, inšpekčný záznam osobne prevzal, čo potvrdil svojím podpisom. Osobe prítomnej pri kontrole bolo v závere kontroly umožnené uviesť svoje vyjadrenie k spísanému skutkovému stavu pri zisťovaní ktorého bola osobne prítomná, t. j. mala zároveň možnosť namietať nesprávnosť zaznamenaného skutkového stavu. Odvolací správny orgán týmto považuje inšpekčný záznam za riadne doručený.

V bode 5. *Ignorovanie dôkazov účastníka konania vo vyjadrení inšpektorátu*: účastník konania tvrdí, že vyjadrenie správneho orgánu prvého stupňa vôbec nereaguje na argumenty a dôkazy, ktoré predložil a tým porušuje právo na odvolanie. K tomu uvádza, že upozornil na chybu v počítaní zo strany inšpektorov SOI, tí však kontrolu svojich tvrdení nepredviedli.

K tomu odvolací správny orgán pre upresnenie uvádza, že účastník konania doručil dňa 06.03.2024 dokument „*Odvolanie vo veci „Oprava zrejmých nesprávností v písomnom vyhotovení oznámenia o začatí správneho konania"/nesprávneho označenia spisu*" zo dňa 01.03.2024. Vzhľadom k tomu, že vyššie uvedená písomnosť účastníka konania bola správnemu orgánu prvého stupňa doručená v totožný deň ako došlo k vydaniu rozhodnutia, správny orgán prvého stupňa už nemohol uvedenú písomnosť zapracovať v rámci správneho konania do rozhodnutia, nakoľko napadnuté rozhodnutie bolo už pripravené na odoslanie a podpísané oprávnenou osobou už pred doručením predmetného podania, zdôrazňujúc skutočnosť, že predmetná písomnosť bola doručená správnemu orgánu po značnom časovom odstupe od poučenia o možnosti vyjadrenia sa k dôvodom správneho konania v lehote 8 dní od doručenia oznámenia o začatí správneho konania, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 23.01.2024. Odvolací správny orgán na podporu správnosti uvedeného postupu správneho orgánu prvého stupňa, ako aj odvolacieho správneho orgánu poukazuje na **rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. IIS/155/2016-65 zo dňa 15. augusta 2017,** v ktorom súd uviedol: „*22. S poukazom na uvedené skutočnosti je nepochybné, že žalobca lehotu stanovenú na vyjadrenie sa k dôvodom konania pred vydaním prvostupňového rozhodnutia nedodržal a predmetné vyjadrenie spolu so žiadosťou o odpustenie zmeškania lehoty bolo doručené správnemu orgánu I. stupňa až v deň vydania prvostupňového rozhodnutia. Správny orgán I. stupňa tak nemal možnosť vo svojom rozhodnutí vyjadriť sa k argumentom uvádzaným v tomto vyjadrení. 23. Krajský súd ďalej konštatuje, že odvolací správny orgán je v rámci odvolacieho konania oprávnený a súčasne i povinný preskúmavať zákonnosť postupu prvostupňového správneho orgánu ako aj zákonnosť a vecnú správnosť jeho rozhodnutia. Pritom posudzuje rozhodnutie nielen po stránke právnej, ale aj skutkovej. Odvolací správny orgán nie je viazaný skutkovým stavom, ktorý zistil správny orgán prvého stupňa a berie do úvahy aj skutočnosti, ktoré tomuto orgánu neboli známe. Tak tomu bolo aj v danej veci, keď odvolací orgán v rámci posudzovania správnosti a zákonnosti prvostupňového rozhodnutia v dôsledku podaného odvolania prihliadol aj na vyjadrenie žalobcu zo dňa 02.12.2015, s ktorým sa správny orgán I. stupňa vzhľadom na dátum jeho doručenia nemohol oboznámiť. V danom prípade tak nemožno hovoriť o uzurpovaní si kompetencie prvostupňového správneho orgánu a o popretí dvojinštančnosti konania. Uvedený postup správnych orgánov tak podľa krajského súdu nemal vplyv na zákonnosť žalobou napadnutých rozhodnutí.*"

Účastník konania v predmetnej písomnosti zo dňa 01.03.2024 (adresovanom riaditeľke príslušného Inšpektorátu SOI) poukazuje na skutočnosť, že dňa 11.01.2024 obdržal oznámenie o začatí správneho konania, v ktorom bol spis nesprávne označený a zároveň v ňom boli uvedené metúce identifikačné údaje preverovaného podnetu/adresa domu/, pričom tento dokument bol doručený do elektronickej schránky dňa 23.01.2024. Úvodom chce účastník konania upozorniť na to, že nesprávne označenie spisu nie je možné podľa jeho názoru považovať v zmysle Správneho poriadku za zrejmú nesprávnosť, resp. chybu v písaní. Uvádza, že chyba v označení úradného dokumentu má svoje závažné právny následky a iné následné konsekvencie, čoho by si pani riaditeľka mala byť vedomá a podľa toho aj konať. Účastník konania má za to, že nesprávnym označením spisu došlo zo strany správneho orgánu k zmätočnému až protiprávnemu konaniu, ktoré poškodzuje účastníka konania a porušuje jeho práva. Dodáva, že súdy SR opakovane potvrdili, že nesprávne označenie úradného dokumentu spôsobuje jeho neplatnosť, teda nulitu a nie je možné ho ďalej považovať za právoplatný. V rámci preštudovanej judikatúry sa stanovilo, že chybné označenie úradného dokumentu vedie k jeho neplatnosti, a tým pádom k vzniku právnej prázdnoty. Poukazuje na skutočnosť, že Správny poriadok síce udeľuje správnemu orgánu právo kedykoľvek aj bez návrhu upraviť chyby v písaní, v počtoch a iné zrejmé nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutia avšak

je dôležité zdôrazniť, že takéto opravy sú akceptovateľné pri nepodstatných chybách a nie základných faktoch označujúcich podstatné identifikačné údaje listín, identitu osôb, lokalizáciu objektov uvedením ich adresy a iné podstatné údaje potrebné k vykonaniu ďalších právnych krokov, akým je aj odvolanie sa, či vyjadreniu právneho názoru, či postoja k predmetnej veci, pričom takéto opravy musia byť vykonané s dostatočným predstihom, aby účastníci konania mohli riadne využiť odvolacie lehoty a tak primerane reagovať. Účastník konania považuje tiež za neakceptovateľné, že ja napriek upozorneniu nedošlo k oprave v počtoch, ktoré sú podstatné pre zistenie opodstatnenosti samotného podnetu. Preto dôrazne žiada o vyjadrenie k tomu, prečo pri oprave bol tento fakt ignorovaný a žiada týmto o prevedenie opravy podľa pôvodného odvolania a tiež nové určenie odvolacej lehoty. Má za to, že nesprávne označenie spisu znemožnilo vykonanie práva na odvolanie včas a zákonným spôsobom. Žiada, aby sa táto situácia dôkladne preskúmala, a právo účastníka konania na odvolanie sa akceptovalo a bola poskytnutá riadna zákonná doba na odvolanie a to odo dňa kedy bude zaslaný riadne a korektne označený spis, na základe ktorého sa koná. Zároveň žiada o preverenie celej záležitosti odvolacím orgánom, inak v opačnom prípade podá návrh na začatie správneho konania na súde a do času jeho právoplatnosti rozhodnutie bude považovať doručený nesprávne označený dokument za nulitný, na základe čoho nemôže akceptovať ďalšie požiadavky, či rozhodnutia. Po konzultácii s právnym zástupcom má účastník konania za to, že nesprávne označenie úradného dokumentu, nie je zrejmé nesprávnosť/nakoľko nemá z čoho vyplynúť, či bežná chyba v písaní a má vážne právne následky, vrátane nasledovných:

1. Neplatnosť dokumentu: Nesprávne označený úradný dokument môže byť považovaný za neplatný, čo znamená, že dokument nemá právoplatnú platnosť a nemôže byť použitý na právne účely.
2. Nulita: Ak je dokument označený neúplne alebo nesprávne, môže byť vyhlásený za nulitný, čo znamená, že dokument je považovaný za neexistujúci a jeho právne účinky sú zrušené.
3. Zneužitie postavenia: Náhodné alebo zámerné nesprávne označenie úradného dokumentu môže byť vnímané ako zneužitie postavenia a môže mať za následok disciplinárne alebo trestné konanie voči osobe, ktorá dokument vydala.
4. Zneužitie právomoci: Osoba, alebo úrad, ktorý vydal dokument s nesprávnym označením, môže byť zodpovedná za zneužitie svojej právomoci, čo môže viesť k civilnoprávnym žalobám alebo iným administratívnoprávnym sankciám.
5. Strata dôveryhodnosti: Nesprávne označenie úradného dokumentu môže mať za následok stratu dôveryhodnosti úradu alebo osoby, ktorá dokument vydala, čo môže mať vážne dôsledky pre ich reputáciu a budúcu prácu.

V závere účastník konania uvádza, že je dôležité, aby si správny orgán uvedomil, že úradné dokumenty majú význam v právnom systéme a ich nesprávne označenie môže mať vážne právne dôsledky pre všetky zúčastnené strany. Účastník konania žiada aby správny orgán oznámil, ako si predstavuje ďalší postup vo veci, pričom z jeho strany boli inšpektori SOI upozornení, že vytýkané skutočnosti vlastníci odobrili ústne u svojho riadne zvoleného zástupcu vlastníkov ako sa na tom uzniesli na riadnej schôdzi, čo inšpektori SOI podľa účastníka konania nevzali do úvahy a vyjadrenia o tomto fakte nie sú nikde zaznamenané. Preto aj z uvedeného dôvodu na ostatnej schôdzi vlastníkov preverovaného domu nechali tieto skutočnosti potvrdiť aj hlasovaním, výsledok ktorého je uvedený v zápisnici a preto žiada, aby boli vzaté v úvahu/hlasovania sa zúčastnil aj samotný sťažovateľ a hlasoval za uznesenia/vzhľadom na vzniknutú situáciu aj dodatočne. Dúfa, že jeho požiadavka bude vybavená k obojstrannej spokojnosti, pričom v prípade potreby je pripravený poskytnúť ďalšie informácie alebo spolupracovať s úradom na riešení záležitosti aj telefonicky, či osobne.

K tomu odvolací správny orgán uvádza, že oznámenie o začatí správneho konania, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 23.01.2024 bolo správne označené: „č.k.: *P/0261/07/23*“, pričom správny orgán prvého stupňa vykonal iba formálnu opravu čísla podnetu, kedy správny orgán nestanovil dodatočnú lehotu na vyjadrenie sa k predmetnej veci,

nakoľko mal za to, že v danom prípade pre opravu zrejmých nesprávností nie je potrebné dodatočné poučenie o možnosti vyjadrenia sa, nakoľko skutkový ani právny stav sa nezmenil a zároveň účastník konania bol poučený o možnosti podať vyjadrenie v zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku k oznámeniu o začatí správneho konania, čo aj účastník konania uskutočnil dňa 29.01.2024. Odvolací správny orgán vyjadruje týmto nesúhlas s nesprávnym označením spisu. K samotným počtom, ktoré sú súčasťou inšpekčného záznamu sa odvolací správny orgán vyjadril vyššie pri vysporiadaní sa s námietkami účastníka konania, ktoré sú uvedené v bode 2. *Aritmetické chyby* podaného odvolania.

Je potrebné uviesť, že podľa ust. § 18 Správneho poriadku sa konanie začína na návrh účastníka alebo na podnet správneho orgánu. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon. O začatí správneho konania upovedomí správny orgán všetkých známych účastníkov konania. Správny poriadok, ani zákon o elektronických komunikáciách neobsahuje ustanovenia o náležitostiach oznámenia o začatí správneho konania. Odvolací správny orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa dostatočne vymedzil správne konanie, ktoré bolo začaté doručením predmetného oznámenia, špecifikoval účastníka konania a ustanovenie právneho predpisu, ktoré je dôvodom začatia správneho konania. Zároveň správny orgán prvého stupňa poučil v predmetnom oznámení účastníka konania o jeho zákonnom práve vyjadriť sa k veci, navrhovať dôkazy a ich prípadné doplnenie. Podľa ust. § 27 Správneho poriadku, ak je to potrebné, správny orgán určí na vykonanie úkonu v konaní primeranú lehotu, pokiaľ ju neustanovuje tento zákon alebo osobitný zákon. Správny orgán v súlade s týmto ustanovením určil primeranú 8 dňovú lehotu na vyjadrenie sa k oznámeniu o začatí správneho konania a poučil účastníka konania o jeho procesných právach. Zároveň je potrebné konštatovať, že mu nebolo žiadnym spôsobom obmedzené jeho zákonné právo vyjadriť sa ku konaniu a predkladať dôkazy, keďže listom zo dňa 15.02.2024 mu bola oznámená iba neformálna oprava oznámenia o začatí správneho konania.

Z uvedeného vyplýva, že správny orgán prvého stupňa postupoval v priebehu celého správneho konania v súlade so Správnym poriadkom, a rovnako so zákonom o elektronických komunikáciách. Podľa § 3 ods. 2 Správneho poriadku *„Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s občanmi a organizáciami a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy.“* Uvedenú zásadu správneho konania je však potrebné vykladať v súlade s ďalšími ustanoveniami správneho poriadku tak, aby boli dodržané procesné práva účastníka konania a aby bol dosiahnutý aj samotný účel správneho konania. Správny orgán je povinný dať účastníkovi konania možnosť obhajovať svoje práva v každom štádiu správneho konania (prvý, druhý stupeň) a na ich uplatnenie určí lehotu podľa § 27 Správneho poriadku. V predmetnom prípade mal účastník konania možnosť odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, t. j. odo dňa kedy bol oboznámený so začatím správneho konania (odo dňa 23.01.2024) a zároveň poučený o možnosti vyjadriť sa prípadne doplniť dôkazy v lehote do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, t. j. do 03.02.2024, uplatniť všetky svoje procesné práva, čím nedošlo k žiadnemu procesnému pochybeniu a odňatiu práv, garantovaných mu Správnym poriadkom zo strany správneho orgánu prvého stupňa.

V bode 6. *Nám pripisované porušenie zákona*: účastník konania upozorňuje, že ako správca bol oprávnený a povinný konať pri odstránení havarijného stavu balkónov aj bez súhlasu vlastníkov, nakoľko to ohrozovalo životy, zdravie a majetok obyvateľov a okoloidúcich. Napriek tomu zvolali schôdzu, odobrili zhotoviteľa a vlastníci sami si počas realizácie dohodli so zhotoviteľom dodanie extra materiálu/nerezové lišty soklov/, čo sa prejavilo navýšením vopred dohodnutej ceny za m². Všetci vlastníci s tým súhlasili, čo potvrdili hlasovaním na schôdzi. Účastník konania dodáva, že inšpektor SOI spochybňuje havarijný stav balkónov na základe vlastného pocitu, pričom samotný sťažovateľ v podnete jasne uvádza, že balkóny boli dlhodobo v havarijnom stave. Tomuto rozporu účastník konania nerozumie a žiada inšpekciu o vysvetlenie na základe akých dôkazov dospela k svojmu tvrdeniu.

V súvislosti s predmetnou námietkou účastníka konania odvolací správny orgán uvádza nasledovné. Argument účastníka konania ohľadom tej skutočnosti, že vo veci opravy balkónov a výmeny madiel na balkónoch sa v uvedenej veci jednalo o havarijný stav, a správca v danom prípade uplatnil postup podľa ust. § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. neobstojí, nakoľko zo samotného vyjadrenia účastníka konania „*Vyjadrenie k inšpekčnému záznamu SOI k spotrebiteľskému podnetu č. PO 480/23 vyhotovenému vrámci kontroly vykonanej dňa 19.09.2023*“ zo dňa 22.09.2023 (str. č. 2) vyplýva, že „*obhliadkou balkónov v tomto období osobne predchodca zistil, že sa nejedná o havarijný stav*.“ Podľa ust. § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. „*Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“* Pojem havarijný stav možno definovať ako krajne nepriaznivý stav veci vyžadujúci rýchlu nápravu. V dôvodovej správe zákona č. 283/2018 Z. z., ktorým sa dopĺňal zákon č. 182/1993 Z. z., a ktorým sa okrem iných vecí rozširovala možnosť správcu vykonať opravu bez súhlasu vlastníkov z dôvodu havárie alebo iného neočakávaného poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva sa uvádza, že správca alebo spoločenstvo môže tak konať iba vtedy, ak sú splnené dve základné podmienky:

- chyba alebo poškodenie musí bezprostredne ohrozovať bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb,
- o odstránení havarijného stavu a jeho finančnom zabezpečení nemôžu rozhodnúť vlastníci podľa § 14 a nasl. zákona napr. z dôvodu časovej núdze.

O uvedenom vypovedá aj tá skutočnosť, že samotní vlastníci bytov v dvoch uzneseniach č. 1/2023 a č. 2/2023 rozhodovali o výbere dodávateľa vo veci obnovy balkónov, čo dokresľuje len ten fakt, že v tomto prípade nemožno ustáliť záver o havarijnom stave balkónov. Naviac účastník konania nepreukázal žiadnym spôsobom (miestnou obhliadkou), t. j. nepredložil žiaden dôkaz (napr. vyhotovený zápis), ktorý by potvrdil skutočnosť, že balkóny v predmetnom bytovom dome sú v havarijnom stave, pričom ich oprava by nezniesla odklad, čím neuniesol dôkazné bremeno svojich tvrdení, naopak vychádzajúc z vyjadrení účastníka konania v priebehu správneho konania bolo zo strany predchodcu účastníka konania osobne obhliadkou balkónov v tomto období zistené, že sa nejedná o havarijný stav, ako už odvolací správny orgán vyššie citoval. Naviac k tomu v rámci predmetného vyjadrenia účastník konania dodal, že záver vlastníka bytu – pán Gemov o havarijnom stave balkóna považuje za subjektívny: „*...jediným vlastníkom, ktorý odmietol o oprave svojho balkóna vôbec komunikovať bol práve pán Gemov a tak jeho balkón napriek našej snahe ostáva podľa jeho subjektívneho názoru v „havarijnom stave*“...“. Na základe uvedených skutočností považuje odvolací správny orgán predmetnú námietku účastníka konania za účelové, ničím nepodložené tvrdenie, v snahe vyhnúť sa zodpovednosti za kontrolou spoľahlivo zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa.

V bode 7. *Premlčacia doba*: Inšpektori argumentujú v rozhodnutí i faktami a dokumentmi už od roku 2013, čo účastník konania považuje za neoprávnené.

K tomu odvolací správny orgán uvádza nasledovné. Podľa ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. *„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.“* Z cit. ustanovenia priamo vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo o tejto skutočnosti (o výbere dodávateľa) rozhodovať, aby konkrétne vedeli akú zmluvu idú uzatvárať,

aký rozsah poistenia bude vyplývať z predloženého návrhu poistnej zmluvy a aká suma sa bude platiť za predmetnú poistnú zmluvu do budúcnosti. V prípade, ak však o výbere dodávateľa rozhodne, t. j. realizuje výber správca bez predchádzajúcej ingerencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je potrebné za moment rozhodnutia o výbere dodávateľa v predmetnom prípade považovať *uzavretie* samotnej zmluvy medzi správcom a správcom vybraným dodávateľom. V tejto súvislosti odvolací správny orgán poukazuje na **rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 21S/119/2014 zo dňa 05.11.2014**, v ktorom krajský súd vyslovil právny záver, že „*po preskúmaní napadnutého rozhodnutia žalovaného správneho orgánu ako aj rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu, vrátane postupov oboch správnych orgánov v rozsahu danom žalobnými dôvodmi žalobcu mal za to, že v predmetnej veci správne orgány dostatočne zistili skutkový stav a na takto zistený skutkový stav potom aplikovali správne ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov*." a že: *„V danom prípade bolo preukázané, že žalobca ako správca bytového domu dojednal vo vzťahu k vlastníkom bytov špecifikovaného bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. novú poistnú zmluvu so špecifikovanou poisťovňou, v rozsahu poistenia, ktorá je uvedená v predmetnej poistnej zmluve na obdobie od 01.01.2012 s ročnou platbou poisteného vo výške 402,22 € na dobu neurčitú. Je možné poukazovať na ust. § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré žalobca ako správca nerešpektoval s tým, že vôbec nebolo preukázané, že by sa žalobca riadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa - poisťovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sa dojednávala v podstate nová poistná zmluva. Z konania žalobcu ako správcu nevyplývalo, že by vôbec oslovoval (konzultoval) vlastníkov bytov predmetného bytového domu. Súd sa stotožnil s názorom žalovaného správneho orgánu, že v danom prípade nemožno akceptovať ani námietku žalobcu, čo sa týka predloženia listinných dôkazov, a to uznesenia alebo splnomocnenia na uzatvorenie poistnej zmluvy vrátane predloženej prílohy, nakoľko toto ani podľa názoru súdu neznamená, že by správca mohol samovoľne na základe vlastného rozhodnutia bez predchádzajúceho rozhodnutia a posúdenia samotných vlastníkov, resp. rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodnúť o výbere konkrétnej poistnej zmluvy, konkrétneho poisťovateľa.“* Odvolací správny orgán má za to, že logickým ako aj gramatickým výkladom ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. možno dospieť k záveru, že k porušeniu predmetnej zákonnej povinnosti došlo, keď správca s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov nekonzultoval, resp. neriadil sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny o výbere dodávateľa – konkrétnej poistnej zmluvy. Nakoľko však v prejednávanom prípade došlo k uzatvoreniu **poistnej zmluvy č. 11-4-10929 zo dňa 12.02.2014** (uzavretá na dobu neurčitú) s dodávateľom služby – Union poisťovňa, a.s. Bajkalská 29/A, 813 60 Bratislava, IČO: 31 322 051 a **poistnej zmluvy č. 800 401 1593 zo dňa 20.03.2019** (uzavretá na dobu neurčitú) s dodávateľom služieb – ČSOB Poisťovňa, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 31 325 416 bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov s výberom dodávateľa – konkrétnej poistnej zmluvy v uvedenom čase (t. j. čas porušenia povinnosti), nie je možné za uvedený správny delikt uložiť účastníkovi konania pokutu vzhľadom na uplynutie zákonnej lehoty, do ktorej môže správny orgán účastníkovi konania uložiť sankciu za zistené porušenie zákona. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť došlo k vypusteniu porušenia ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v rozsahu, ktorý odvolací správny orgán vyššie presne vymedzil.

K bodu 8. Nejednotnosť v prístupe k podnetom: účastník konania upozorňuje na diametrálne odlišný prístup k dvom podnetom. V podnete, ktorým sa na správny orgán obrátili v roku 2019 ako spotrebitelia, pod sp. zn. PO/270/19 zo dňa 28.04.2019, kde správny orgán uvádza: SOI nekontroluje kvalitu prác vykonaných dodávateľskými firmami, faktúry za vykonané práce – ceny, použitý materiál, vykonané práce, lehoty na vybavenie reklamácií pri uplatňovaní reklamácií chýb vykonaných diel. Ďalej, SOI nie je oprávnená riešiť spory ohľadom platnosti hlasovania na schôdzi vlastníkov. Ďalej, že opodstatnenosť výdavkov z FO nie je predmetom kontroly SOI. Ďalej, že SOI nie je oprávnená vykonávať kontrolu účtovníctva a hospodárenia

s FO. Účastník konania má za to, že pri podnete pána ....., ktorý mal riadnu možnosť obrátiť sa na súd, ale neurobil tak, správny orgán postupuje priamo proti týmto tvrdeniam a prekračuje svoje kompetencie až tak, že substituuje rozhodnutia súdnej moci bez riadneho dokazovania, čo považuje za neprípustné a neprináležiace kontrolnému orgánu. Dodáva, že od účastníka konania boli požadované účtovné doklady, zápisnice aj osobné údaje vlastníkov, no podľa názoru účastníka konania správny orgán na to nemá nárok a to pod neustálym nátlakom vyhrážania sa sankciou za nespoluprácu. Ďalej sa v inom vyjadrení SOI k tomu istému podnetu uvádza, že premlčacia doba riešenia podnetu a súvisiacich podkladov je 3 roky, pričom v predmetnom prípade ide o poistku z roku 2013, čo je viac ako 10 rokov.

K tomu odvolací správny orgán uvádza, že príslušní inšpektori SOI začali kontrolu v sídle účastníka konania dňa 19.09.2023 za účelom preverenia dodržiavania ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona č. 182/1993 Z. z., ako aj za účelom prešetrenia podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 480/2023. Na základe skutočností zistených z podkladov získaných v priebehu správneho konania dospel odvolací správny orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia k právnemu záveru, že účastník konania sa dopustil porušenia zákona tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. SOI vykonávajúca dozor nad dodržiavaním zákona o ochrane spotrebiteľa v žiadnom prípade neprekročila svoje kompetencie, keď účastníkovi konania uložila pokutu za zistené protiprávne konanie účastníka konania, ktorým bola naplnená skutková podstata predmetného správneho deliktu.

K odvolaniu odvolací správny orgán ďalej uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie prvostupňového rozhodnutia. Účastník konania v odvolaní, v rozsahu zostávajúceho porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., 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 v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z.; a v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v zostávajúcom rozsahu. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací správny orgán zistil, že prvostupňový správny orgán sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Vyššie popísaným konaním účastníka konania došlo k porušeniu práv spotrebiteľa, čím bol znížený rozsah práv spotrebiteľa, ktoré mu garantuje zákon o ochrane spotrebiteľa.

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

Podľa § 2 písm. i) zákona o ochrane spotrebiteľa *službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.*

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

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. *pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.*

Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. *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.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. *vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku*.

Podľa § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. *vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi*.

Odvolací správny orgán zároveň poukazuje zároveň na ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku: „*Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania*.“ V ustanovení § 32 ods. 2 Správneho poriadku sa uvádza: „*Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu dokladovať*.“ Z cit. ustanovení Správneho poriadku vyplýva, že správny orgán bol povinný obstarať si podklady pre rozhodnutie, pričom vzhľadom na demonštratívny výpočet potenciálnych podkladov, určenie inšpekčného záznamu ako základného podkladu pre rozhodnutie správneho orgánu, možno považovať za plne súladné s príslušnými ustanoveniami Správneho poriadku, pričom správny orgán prvého stupňa ako aj odvolací správny orgán považuje skutkový stav zdokumentovaný v inšpekčnom zázname v rozsahu zachovaného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa, za postačujúci podklad pre objektívne a vecne správne vydanie rozhodnutia vo veci. Správny orgán prvého stupňa sa zároveň vysporiadal so všetkými vyjadreniami a námietkami účastníka konania, ktoré boli doručené správnemu orgánu pred vydaním rozhodnutia vo veci samej. Odvolací správny orgán sa vysporiadal s vyjadrením účastníka konania, ktoré bolo správnemu orgánu prvého stupňa doručené až po vydaní napadnutého rozhodnutia a zároveň sa dostatočne vyjadril ku námietkam účastníka konania, ktoré sú súčasťou podaného odvolania proti napadnutému rozhodnutiu.

Skutočnosti, ktoré účastník konania uviedol v súvislosti s predmetným porušením zákona v ponechanom rozsahu považuje odvolací správny orgán za subjektívne, účastníka konania nezbavujúce jeho objektívnej zodpovednosti za zistené porušenie právnej povinnosti a následný vznik protiprávneho stavu. Zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa koncipovaná na objektívnom princípe. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za dané porušenie. Je preto právne irelevantné, či účastník konania mal k protizákonnému konaniu motív, alebo nie. Účastník konania ako predávajúci zodpovedá teda za plnenie svojich zákonných povinností objektívne, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti, za ktorých k ich porušeniu došlo, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb – rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10/Sžo/68/2016 zo dňa 25.01.2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb alebo fyzických osôb – podnikateľov sú

postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Skutočnosť, že v danom prípade k porušeniu zákona došlo je nespochybniteľná.

Odvolací správny orgán dodáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania sankcionuje za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na dotknuté ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z. 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. Odvolací správny orgán v tejto súvislosti tiež uvádza, že je zákonnou povinnosťou predávajúceho konať vždy tak, aby nedochádzalo k porušovaniu zákona o ochrane spotrebiteľa a iných právnych predpisov. Odvolací správny orgán zároveň uvádza, že v prípade vzťahu „predávajúci – spotrebiteľ“, vystupuje spotrebiteľ ako laik, ktorému je potrebné venovať špeciálnu starostlivosť a predávajúci vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja, čo potvrdzuje aj samotná judikatúra, napr. **rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn.:2S/46/2019 - 60 zo dňa zo dňa 24.06.2021**, v ktorom krajský súd uvádza: „*Podľa názoru správneho súdu neobstojí ani námietka týkajúca sa absencie resp. zmätočnosti záveru žalovaného o tom, že vlastníci bytov vystupujú vo vzťahu k žalobcovi v postavení slabšej strany. Z obsahu odôvodnenia rozhodnutia žalovaného je totiž zrejmé, že vlastníkov vnímal ako slabšiu stranu s poukázaním na spotrebiteľský charakter zmluvného vzťahu medzi správcom a vlastníkmi (žalobca spotrebiteľský charakter tohto vzťahu nijak nespochybňoval). V tomto vzťahu vlastníci bytov vystupujú ako spotrebiteľ, ktorý je za slabšiu stranu stabilne považovaný tak právnou doktrínou, ako aj judikatúrou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24 2S/46/2019 30.05.2018 sp. zn. 3Asan/5/2017, rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 28.03.2019, sp. zn. 8S/97/2018). Správny orgán prvého stupňa navyše postavenie vlastníkov bytov ako slabšej zmluvnej strany odôvodnil aj poukázaním na Špecifickú odbornú spôsobilosť žalobcu ako správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany.“* 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 správny orgán dodáva, že zákon č . 182/1993 Z. z. vo vzťahu k zabezpečeniu povinností správcu vyplývajúcich z daného právneho predpisu počíta predovšetkým s činnosťou správcu ako odborne kvalifikovaného subjektu zabezpečujúceho činnosti, ktoré so správou bytov a nebytových priestorov súvisia.

Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly. Predmetný správny delikt patrí medzi ohrozovacie delikty, a preto nie je nevyhnutné, aby došlo k poruchovému následku; stačí, že takýto protiprávny následok reálne hrozí. Zákon neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Odvolací správny orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie. Odvolací správny orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, 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.

Odvolací správny orgán poznamenáva, že v danom konaní správny orgán prvého stupňa v súvislosti s porušením ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., ktorého sa účastník konania dopustil konaním, ktoré odvolací správny orgán vymedzil vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, 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 správny 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). Z obsahu administratívneho spisu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na dotknuté ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., a teda odvolací správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení zníženej pokuty za zistené porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa.

K uvedenému ešte odvolací správny orgán poznamenáva, že Správny poriadok zakotvuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V predmetnej veci je podľa odvolacieho správneho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc, na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného zmocnenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Aj podľa uznesenia Ústavného súdu SR sp. Zn. IV.ÚS 115/03 z 3. júna 2003 „*Všeobecný súd však nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzanými účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces*.“

Odvolací správny 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.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. 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 správny 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 správny orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo zistil dôvod na zmenu napadnutého rozhodnutia (zúženie skutkového stavu), ktorej zodpovedá primerané zníženie výšky pokuty uloženej správnym orgánom prvého stupňa. Odvolací správny orgán má za to, že takto znížená pokuta zohľadňuje v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa charakter a povahu zistených nedostatkov. 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. Odvolací správny orgán hodnotil dôkazy z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti a pravdivosti pre rozhodnutie. Odvolací správny 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 správny orgán poznamenáva, že správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení rozhodnutia všetky podstatné výsledky vykonaných dôkazov, a to vo vzájomných súvislostiach. Odvolací správny 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 správny 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. 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. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací správny orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

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

Na základe hore uvedených skutočností odvolací správny 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.

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.“*

Pri určení výšky pokuty bolo prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob porušenia povinnosti, vzhľadom na skutočnosť, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. Ďalej bolo prihliadnuté na skutočnosť, že zo zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva správcovi povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu, prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. V predmetnom prípade správca nerešpektoval prejavenú vôľu vlastníkov bytov vyjadrenú v písomnom hlasovaní č. 2/2023 konanom v dňoch 07.-15.07.2023, kedy napriek záväznému prijatému rozhodnutiu vlastníkov ohľadom rekonštrukcie balkónov v sume 65 €/m², t. j. v celkovej sume 9 813,125 € uvoľnil finančné prostriedky z FPÚaO pre daný účel na podklade vystavených faktúr od dodávateľa: Alexandra Kubíková – INTERIA CONSTRUCTION, IČO: 44 008 601 v sume 70 €/m2, t. j. v celkovej sume 10.990,70 € a konanie správcu tak bolo v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. Vzhľadom k tomu, že FPÚaO je tvorený výlučne finančnými prostriedkami získanými od samotných vlastníkov bytov, o to viac musí správca dbať na to, aby každá takáto finančná transakcia bola dôveryhodná, a najmä aby spĺňala stanovené požiadavky (súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov), nakoľko vlastníci bytov si za výkon správy riadne odvádzajú odmenu za poskytnutú službu, ktorú očakávajú, že bude dodaná v predpokladanej kvalite a transparentnosti zodpovedajúcej odbornej spôsobilosti správcu, k čomu v predmetnom prípade nedošlo. Konaním správcu tak došlo k porušeniu práva spotrebiteľa na ochranu jeho majetkových práv. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia povinnosti vyplývajúcich zo zákona, resp. zo zmluvy o výkone správy. Pri určení výšky pokuty bola zároveň zohľadnená závažnosť správneho deliktu a jeho vplyv na priemerného spotrebiteľa. Je potrebné uviesť, že zákon o ochrane spotrebiteľa stanovuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností, resp. zákazov vyplývajúcich z tohto zákona, a to za účelom zabezpečenia dostatočnej ochrany spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Základnou povinnosťou správcu je hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade so zmluvou o výkone správy. Správca v postavení silnejšej zmluvnej strany vykonáva správu domu ako „profesionál“, t. j. ako osoba znalá problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov, pričom je povinný konať s odbornou starostlivosťou, t. j. ako osoba, ktorá má kvalifikáciu na výkon správy bytových domov. V predmetnom prípade bolo prihliadnuté ako na priťažujúcu okolnosť na samotný rozdiel v úhrade prostriedkov z FPÚaO, na ktoré účastník konania nemal mandát a legitimitu od vlastníkov bytov v bytovom dome, čo predstavuje sumu až vo výške 1 178 €.

Ďalej bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté na skutočnosť, že zo zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva správcovi povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, pričom nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 uvedeného zákona, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Svojvoľné konanie účastníka konania – správcu, ktorý bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytového domu sám rozhodol o výbere dodávateľa poskytovanej služby, je priamo spôsobilé negatívne zasiahnuť do ekonomickej sféry spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Pri určení výšky pokuty bola zohľadnená miera hroziacej a reálnej hrozby či priamo vzniku majetkovej ujmy na strane spotrebiteľov a poškodenie ich ekonomických záujmov, nakoľko predmetné služby sú financované z majetku vytváraného samotnými

vlastníkmi bytov a nebytových – spotrebiteľmi. Zákonodarca stanovením predmetnej povinnosti garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu jeho ekonomických záujmov, a to bez výnimky. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo porovnať výhodnosť dojednaných podmienok, resp. majú právo porovnať si výber z viacerých ponúk a vybrať tú najvýhodnejšiu, nakoľko ide o nakladanie a hospodárenie z ich vlastnými peňažnými prostriedkami. V zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými a vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom záujem vlastníkov je zrejmý najmä z rozhodnutí vlastníkov ale aj zo všeobecných záujmov bežného vlastníka (spoluvlastníka) ohľadne nakladania s jeho vlastníctvom (spoluvlastníctvom).

Správca pri obstarávaní služieb v prospech vlastníkov je vždy povinný postupovať v súlade so záujmami vlastníkov a dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky. Zákon č. 182/1993 Z. z. zároveň s týmto zakotvuje povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov, ak je na to dôvod, teda ak je potrebný na vykonanie určitého úkonu správcu, ktorý nepokrýva zmluva o výkone správy, nadpolovičný súhlas všetkých vlastníkov, musí správca zvolať schôdzu, na ktorej si vlastníci odsúhlasia plánovaný úkon, pričom je správca povinný pri správe domu hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Pri určení výšky pokuty bola zohľadnená skutočnosť, že prostriedky, ktoré účastník konania použil na úhradu faktúry za poskytnutú službu – zhotovenie a montáž madiel na balkóny sú prostriedkami získanými od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom o výbere dodávateľa, a tým aj o použití finančných prostriedkov z FPÚaO mali rozhodovať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade deficitu rozhodnutia vlastníkov o použití finančných prostriedkov FPÚaO, je použitie týchto prostriedkov správcom záväzným konaním v príkrom rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z.

Odvolací správny orgán prihliadol na skutočnosť, že účastník konania je ako právnická osoba v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností, resp. zákazov tak, ako mu vyplývajú z platných právnych predpisov. V predmetnom prípade bol účastník konania 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, pričom účastník konania si svoju povinnosť nesplnil. Spotrebiteľ v dobrej viere uzatvára zmluvu s predávajúcim, od ktorého očakáva, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkané služby koná profesionálne a so znalosťou ponúkaných služieb, čo zodpovedá poctivému prístupu v podnikaní a dodržiavaniu potrebnej odbornej starostlivosti zo strany účastníka konania vo vzťahu k spotrebiteľom.

Zákonodarca stanovením predmetnej povinnosti predávajúceho garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na ochranu ich ekonomických záujmov. Zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou. Po zohľadnení porušenia predmetnej povinnosti účastníka konania a tomu zodpovedajúceho práva spotrebiteľa, vrátane miery, v akej je dané porušenie povinnosti spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, je možné predmetné konanie účastníka konania považovať za závažné porušenie zákona.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa. Rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Nakoľko porušenie povinnosti v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, za porušenie príslušnej povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa, nesie objektívnu zodpovednosť. Účastník konania je ako predávajúci povinný konať s náležitou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať všetky podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti.

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. V správnom konaní bolo spoľahlivo preukázané, že účastník konania porušil vyššie uvedenú povinnosť, pričom účel sledovaný zákonom, 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 určení výšky pokuty prihliadol zároveň na skutočnosť, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, vyjadrený v ust. § 3 ods. 1 uvedeného zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistený nedostatok, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Odvolací správny orgán prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej preventívna a represívna funkcia, pričom ak ide o finančný postih, tento nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Zároveň nesmie predstavovať výlučne represiu. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcna porušení zákonných ustanovení. 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 správny orgán považuje výšku uloženej pokuty po jej znížení za primeranú zistenému skutkovému stavu.

Odvolací orgán uvádza, že v prípade záujmu o dohodu splácania uloženej pokuty formou splátkového kalendára je potrebné obrátiť sa na Odbor vymáhania pohľadávok na Ústrednom inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie v Bratislave.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo prvostupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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/0181/99/2022** Dňa: **21.11.2024**

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 – **Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, sídlo: Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154,** kontrola začatá dňa 23.06.2021 v sídle účastníka konania na adrese Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce a ukončená dňa 06.05.2022 v sídle účastníka konania a kontrola začatá dňa 11.01.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončená dňa 06.05.2022 v sídle účastníka konania, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0238/08/21 zo dňa 27.07.2022, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení 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, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0238/08/21 zo dňa 27.07.2022 **potvrdzuje.**

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 - Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce - peňažnú pokutu vo výške 500,- EUR, pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*) v nadväznosti na § 8b ods. 2, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“*).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 23.06.2021 v sídle účastníka konania na adrese Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce a ukončenej dňa 06.05.2022 v sídle účastníka konania a pri kontrole začatej dňa 11.01.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončenej dňa 06.05.2022 v sídle účastníka konania zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

Preskúmaním veci v odvolacom konaní nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Pri výkone kontroly inšpektormi SOI, začatej dňa 23.06.2021 v sídle účastníka konania na adrese Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce a ukončenej dňa 06.05.2022 v sídle účastníka konania, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 360/2021 bolo zistené, že účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov dohodol v Zmluve o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu A-2 SNP, súpisné číslo 3594, Michalovce, účinnej od 01.01.2021, ustanovenie v článku IV Práva a povinnosti správcu v bode 4.2 v znení: *„Pri správe domu je správca povinný: n) riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia, aby práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon, rozhodnutie orgánov štátnej a verejnej správy, resp. iný všeobecne záväzný predpis (napr. požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení, výmena meradiel SV, TÚV a PRT, vyregulovanie systému ÚK a TÚV, vypracovanie vyúčtovania nákladov, poistenie bytového domu), správca zabezpečil aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov* v dome, čím konal v rozpore s ustanovením § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého 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.

Ďalej bolo pri výkone kontroly inšpektormi SOI, začatej dňa 11.01.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončenej dňa 06.05.2022 v sídle účastníka konania, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 511/2021 zistené, že účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov dohodol v Zmluve o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu A-2 SNP, súpisné číslo 3594, Michalovce, účinnej od 01.01.2021,

- ustanovenie v článku VI Spôsob výkonu správy domu v bode 6.6 v znení: *„Ak bytový dom tvorí viacero vchodov, v prípade požiadavky o odsúhlasenie prác, údržby alebo opravy financovaných a týkajúcich sa výhradne len niektorého vchodu a požiadavky na voľbu vchodového zástupcu vlastníkov (VZV), vlastníci bytov súhlasia so zvolaním čiastkovej (vchodovej) schôdze bytového domu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov, resp. správcom bytového domu. V tomto prípade bude pre správcu záväzné rozhodnutie prijaté nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov daného vchodu.“*, čím konal v rozpore s ustanovením § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku;

- ustanovenie v článku X Zástupca vlastníkov (ZV), vchodový zástupca vlastníkov (VZV) v bode 10.13 v znení: *„Limity pre disponovanie z prostriedkami FPÚaO: - vchodový zástupca vlastníkov (VZV) pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je so súhlasom zástupcu vlastníkov (ZV) oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 300 €/vchod na jednu prácu, pre práce resp. služby špecifické pre vchod, ktoré sú vyvolané užívaním vlastníkov vo vchode alebo žiadané vlastníkmi vo vchode a nemožno ich z pohľadu funkčnosti a vzhľadu domu považovať za práce určené pre bytový dom,*

- vchodový zástupca vlastníkov (VZV) pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vchode oprávnený rozhodovať a cez zástupcu vlastníkov (ZV) uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 1 500 €/vchod na jednu prácu, pre práce resp. služby špecifické pre vchod, ktoré sú vyvolané užívaním vlastníkov vo

vchode alebo žiadané vlastníkmi vo vchode a nemožno ich z pohľadu funkčnosti a vzhľadu domu považovať za práce určené pre bytový dom,

- *zástupca vlastníkov (ZV) pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vchodových zástupcov vlastníkov (VZV) oprávnený disponovať s FPÚaO bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 1 000 €/vchod na jednu prácu, pre práce resp. služby špecifické pre bytový dom.“*, čím konal v rozpore s ustanovením § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Uvedené konanie bolo prvostupňovým správnym orgánom kvalifikované ako porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré účastník konania, ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, v plnom rozsahu zodpovedá.

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

Účastník konania v podanom odvolaní uvádza, že odvolaním napadnuté rozhodnutie správneho orgánu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a zároveň správny orgán procesne pochybil pri vydávaní rozhodnutia. 1. Podľa názoru účastníka konania procesné pochybenie správneho orgánu pri vydávaní rozhodnutia spočíva predovšetkým v nasledovnom. Správny orgán pri vydávaní rozhodnutia, a vôbec od začiatku výkonu samotnej kontroly a začatia správneho konania o uložení pokuty, je povinný vzhľadom na skutočnosť, že ide o správne trestanie, analogicky vychádzať zo zásad trestného práva a trestného konania. Základnou zásadou trestného konania je jasná a zrozumiteľná identifikácia skutku a porušenia práva, za ktoré chce orgán verejnej moci uložiť účastníkovi konania, resp. páchateľovi trestného činu alebo priestupku sankciu, tzn. nemožno uložiť sankciu za iný skutok a iné porušenie právnej normy alebo zákona než to, za ktoré sa vedie samotné trestné alebo priestupkové konanie. V tomto prípade správny orgán vychádzajúc z inšpekčných záznamov zo dňa 06.05.2022 (spísaných o 10:30 hod. a 10:45 hod.) konštatuje porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa z dôvodu obsiahnutých neprijateľných podmienok vychádzajúc pritom z ust. § 52 až § 54a Občianskeho zákonníka (najmä porušenie ust. § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a zároveň skutkovo a právne hodnotí, v čom považuje obsiahnutú zmluvnú podmienku za neprijateľnú a v neprospech spotrebiteľa a následne z tohto dôvodu, t. j. z dôvodu obsiahnutia neprijateľných zmluvných podmienok v Zmluve o výkone správy uložil účastníkovi konania záväzné opatrenie. Neskôr v Oznámení o začatí správneho konania o uložení pokuty už v rozpore so závermi a skutkovým a právnym zhodnotením porušenia povinnosti v inšpekčnom zázname, správny orgán konštatuje porušenie iných povinností a porušenie iných zákonných ustanovení a o obsahu neprijateľných zmluvných podmienok vychádzajúc z Občianskeho zákonníka, ustanovení § 52 až 54a a ďalších ustanovení obsahujúcich úpravu neprijateľných zmluvných podmienok, sa správny orgán nijako nezmieňuje a ani ich nijako neodôvodňuje, tak ako to urobil v inšpekčnom zázname, ale pri ukladaní pokuty už uvádza porušenie, resp. rozpor s inými zákonnými ustanoveniami, a to s ust. § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účastník konania má za to, že správny orgán pri ukladaní pokuty v tomto konaní porušil základné procesné zásady správneho trestania, a to tak, že ukladá pokutu za iné porušenie právnych noriem, než pôvodne uviedol pri výkone kontroly v spomínaných inšpekčných záznamoch. Podľa názoru účastníka konania nie je možné ďalej v tejto veci o uložení pokuty konať, je potrebné bez ďalšieho napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť do štádia oznámenia

o začatí správneho konania. Okrem toho, účastník konania nikdy v kontrolovanej veci neporušil a ani nebolo zistené porušenie § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a ani § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 2. Podľa názoru účastníka konania, ak by odvolací orgán dostatočne neakceptoval dôvody procesného pochybenia správneho orgánu, účastník konania uvádza aj nesprávne právne posúdenie, ktoré podľa jeho názoru spočíva predovšetkým v nasledovnom. V prvom rade účastník konania uvádza, že si nie je vedomý porušenia žiadneho ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa, resp. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Samotnú Zmluvu o výkone správy je potrebné považovať za súkromno-právny vzťah, ide o zmluvu uzavretú medzi právnickou osobou a spotrebiteľmi, t. j. vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Účastník konania je tiež toho názoru, že v danom prípade ide o hrubý kompetenčný zásah zo strany štátneho orgánu do súkromno-právnych vzťahov, nakoľko uvedenú otázku rozporu zmluvy s právnymi predpismi upravujúcimi ochranu spotrebiteľa najmä v súlade s § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka majú ústavnú právomoc riešiť výlučne všeobecné súdy Slovenskej republiky (konanie podľa § 301 Civilného sporového poriadku: *„Konanie o abstraktnej kontrole v spotrebiteľských veciach je konanie, v ktorom súd skúma neprijateľnosť zmluvnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou a nekalé obchodné praktiky nezávisle od okolností konkrétneho prípadu.“*). Účastník konania má za to, že sporné ustanovenia Zmluvy o výkone správy nemožno v žiadnom prípade kvalifikovať ako neprijateľné zmluvné podmienky v zmysle ust. § 53 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: *„Spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.“*, nakoľko nespĺňajú ani jeden z pojmových znakov neprijateľnej zmluvnej podmienky vymedzených daným zákonným ustanovením, a to tak z pohľadu typovo ustanovených neprijateľných zmluvných podmienok vymedzených v ust. § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ako ani v rámci ust. § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako generálnej klauzuly inštitútu neprijateľných zmluvných podmienok, nakoľko jednotlivé ustanovenia zmluvy boli vzájomne prejednané a následne odsúhlasené v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, konkrétne sporné ustanovenia zmluvy boli navrhnuté samotnými vlastníkmi a boli viac menej podmienkou uzavretia zmluvy. Účastník konania zastáva názor, že úprava spôsobu čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, na ktoré pamätá jednak zákon, vyplýva aj zo zmluvnej voľnosti a vlastníci sa v žiadnom prípade vopred nevzdali žiadnych svojich práv (ako uvádza správny orgán v napadnutom rozhodnutí), iba sa so správcom bytového domu dohodli na spôsobe úpravy čerpania uvedeného fondu, aj to iba do určitej výšky čerpania a nie neobmedzene. Preto akékoľvek závery správneho orgánu o vzdaní sa svojich práv v súvislosti s vlastníkmi v predmetnom bytovom dome sú podľa vyjadrenia účastníka konania ničím nepodložené, neopodstatnené a nepravdivé. Okrem toho, že samotnú Zmluvu o výkone správy správca v súčinnosti s dotknutými spotrebiteľmi spoločne pripravoval a následne odsúhlasoval skoro 2 roky, podľa jeho predbežných zistení dotknutí spotrebitelia nemajú záujem meniť Zmluvu o výkone správy a na jej znení trvajú a vychádzajúc zo spôsobu uzatvárania zmlúv upravených v Občianskom zákonníku a v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca nemá ani zákonnú právomoc uvedené ustanovenie jednostranne meniť. K namietanému rozporu zmluvy s ust. § 14 ods. 1 a § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účastník konania uvádza, že možnosť ustanoviť si „vchodového zástupcu vlastníkov“ nezakazuje žiadne ustanovenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ide o vyjadrenie zásady zmluvnej voľnosti v súkromnoprávnych vzťahoch, pričom priamo z ust. § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov implicitne vyplýva možnosť zmluvných strán upraviť si túto otázku v Zmluve o výkone správy. Účastník konania v tejto súvislosti poukazuje i na judikatúru súdov Slovenskej republiky, napr. rozsudok Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Asan/l8/2020, v zmysle

ktorého možno uplatnením zásady zmluvnej voľnosti v súkromnoprávnych vzťahoch upraviť vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov aj nad rámec zákonných ustanovení, avšak len za predpokladu, že takéto rozšírenie bude explicitne vyjadrené v schválenej Zmluve o výkone správy: *„24. Z uvedeného podľa kasačného súdu vyplýva, že účel využitia prostriedkov z fondu prevádzky, opravy a údržby možno za určitých okolností rozšíriť nad rámec účelov explicitne vymenovaných v ustanovení § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, avšak to len za predpokladu, že takéto rozšírenie bude explicitne vyjadrené v schválenej zmluve o výkone správy.“ „27. V súlade s extenzívnym výkladom § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a prihliadnutím na súkromnoprávny charakter vzťahu medzi vlastníkmi a správcom, ako aj na zásadu zmluvnej voľnosti vo vzťahu k obsahu zmluvy o výkone správy, však tieto výdavky možno za určitých okolností zahrnúť pod výdavky hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, ale to len za splnenia podmienky, spočívajúcej vtom, že takýto náklad vlastníci vopred odsúhlasia v zmluve o výkone správy. Presný postup i podrobný rozpis výdavkov, ktoré sa pravidelne budú hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv, by teda mal byť presne špecifikovaný v zmluve o výkone správy. Zákon o vlastníctve bytov totiž nevylučuje možnosť upraviť si túto otázku v zmluve o výkone správy, práve naopak z § 8a ods. 1 písm. a/ a c/ zákona o vlastníctve bytov takáto možnosť implicitne vyplýva.“* Zároveň účastník konania uviedol, že prístup a spôsob vedenia kontroly voči nemu považuje v rozpore so zásadou rovnosti, nakoľko takmer všetci iní správcovia majú pri správe bytových domov obdobnú úpravu spôsobu rozhodovania o čerpaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv v nižších sumách, t. j. spôsobom ako účastník konania. Záverom účastník konania dáva do pozornosti, že aj samotný tvorca a predkladateľ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - Ministerstvo financií Slovenskej republiky je toho názoru, že spôsob čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv je potrebné upraviť tak, ako vyššie uvádza účastník konania, o čom účastník konania predkladá aj odporúčanie Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktoré smeruje k tomu, aby sa pri veľkých bytových domoch o takýchto otázkach čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv pri nižších sumách rozhodovalo v jednotlivých vchodoch. Vychádzajúc z vyššie uvedeného účastník konania podotýka, že uzavretá Zmluva o výkone správy neobsahuje v žiadnom svojom ustanovení neprijateľnú zmluvnú podmienku, ani žiadne jej ustanovenie nie je v rozpore s kogentnou úpravou obsiahnutou v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ani žiadne ustanovenie uzavretej Zmluvy o výkone správy nie je v neprospech žiadneho vlastníka - spotrebiteľa vrátane dotknutého sťažovateľa. Účastník konania vzhľadom na vyššie uvedené navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0238/08/21 zo dňa 27.07.2022 v súlade s ust. § 59 ods. 3 Správneho poriadku zrušil a vec vrátil správnemu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie. Účastník konania zároveň dáva odvolaciemu orgánu na vedomie, že v predmetnej veci bola zo strany účastníka konania podaná všeobecná správna žaloba zo dňa 15.07.2022 proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu SOI, č. 814/2022 zo dňa 16.05.2022, ktorú predložil v prílohe odvolania, a ktorej predchádzali nasledovné skutočnosti. V rámci inšpekčného záznamu zo dňa 06.05.2022 spísaného o 10:45 hod. inšpektormi SOI č. 919, 953 bolo účastníkovi konania (žalobcovi) uložené Opatrenie podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“*), aby sa zdržal výkonu práv a povinností z uzavretej Zmluvy o výkone správy bytového domu na ul. A2 SNP, Michalovce uzatvorenej medzi Okresným stavebným bytovým družstvom Michalovce (žalobcom) a spotrebiteľmi - vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, účinnej od 01.01.2021, a to z dôvodu, že uvedená zmluva obsahuje neprijateľné podmienky v neprospech spotrebiteľa (ďalej len *„Opatrenie“*). Voči tomuto Opatreniu podal účastník konania Námietky zo dňa 09.05.2022. Rozhodnutím Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. 814/2022 zo dňa 16.05.2022 rozhodol správny orgán prvého stupňa tak, že námietkam účastníka konania nevyhovel. Dôvod podania všeobecnej správnej

žaloby vidí účastník konania (žalobca) v nezákonnosti vyššie uvedeného rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa podľa ust. § 191 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok. Vzhľadom na skutočnosť, že v danej veci ide o identický skutkový a právny stav a rozhodnutie súdu v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu SOI, č. 814/2022 zo dňa 16.05.2022 v rámci správneho súdnictva môže mať nepochybne zásadný právny význam pre rozhodnutie správneho orgánu o uložení pokuty v rámci tohto správneho konania, účastník konania navrhuje, aby do rozhodnutia súdu o správnej žalobe bolo správne konanie o uložení pokuty prerušené.

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 alebo zmenu 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 v nadväznosti na § 8b ods. 2, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 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.“*

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

Podľa § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.“*

K tvrdeniu účastníka konania o procesnom pochybení správneho orgánu pri vydávaní rozhodnutia spočívajúceho v tom, že správny orgán vychádzajúc z inšpekčných záznamov zo dňa 06.05.2022 (spísaných o 10:30 hod. a 10:45 hod.) konštatuje porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa z dôvodu obsiahnutých neprijateľných podmienok vychádzajúc pritom z ust. § 52 až § 54a Občianskeho zákonníka (najmä porušenie ust. § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a zároveň skutkovo a právne hodnotí, v čom považuje obsiahnutú zmluvnú podmienku ako neprijateľnú a v neprospech spotrebiteľa a následne z týchto dôvodov, t. j. z dôvodu obsiahnutia neprijateľných zmluvných podmienok v Zmluve o výkone správy uložil účastníkovi konania záväzné opatrenie, pričom neskôr v Oznámení o začatí správneho konania o uložení pokuty už v rozpore so závermi a skutkovým a právnym zhodnotením porušenia povinnosti v inšpekčnom zázname, správny orgán konštatuje porušenie iných povinností a porušenie iných zákonných ustanovení a o obsahu neprijateľných zmluvných podmienok vychádzajúc z Občianskeho zákonníka, ustanovení § 52 až 54a a ďalších ustanovení obsahujúcich úpravu neprijateľných zmluvných podmienok, sa správny orgán nijako nezmieňuje a ani ich nijako neodôvodňuje, tak ako to urobil v inšpekčnom zázname, ale pri ukladaní pokuty už uvádza porušenie, resp. rozpor s inými zákonnými ustanoveniami, a to s ust. § 8b ods. 2, § 14 ods. 1 a § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán uvádza nasledovné.

Odvolací správny orgán preskúmal skutočnosti uvádzané účastníkom konania vo vzťahu k inšpekčným záznamom, ktorých spísaním bola ukončená kontrola dňa 06.05.2022 a dospel k záveru, že tvrdenie účastníka konania sa nepreukázalo. Z obsahu inšpekčných záznamov vyplýva, že inšpektori SOI podrobne zhrnuli skutkové okolnosti daného prípadu aj s uvedením zákonných ustanovení vzťahujúcich sa k predmetnej veci, ktorej výsledkom je konštatovanie porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o začatí správneho konania a napadnuté rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa obsahuje právnu kvalifikáciu porušených právnych povinností na základe zisteného skutkového stavu obsiahnutého v inšpekčných záznamoch, ku ktorým mal účastník konania možnosť vyjadriť sa.

Odvolací orgán v tejto súvislosti podotýka, že predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného stavu so stavom požadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Postup inšpektorov SOI pri výkone kontrolnej činnosti, vrátane pôsobnosti SOI a oprávnení inšpektorov SOI, upravuje zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu, ktorý bol podľa názoru odvolacieho orgánu pri výkone kontroly dodržaný. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, teda inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav bol v súlade so stavom ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi. Z inšpekčného záznamu bolo zrejmé zameranie kontroly, ako aj zistený skutkový stav. Inšpektori spísali inšpekčný záznam z vykonanej kontroly, postupovali pri kontrole v súlade s platnými právnymi predpismi, vychádzali len z vlastných zistení, objektívne zistili a posúdili skutkový stav. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K námietke účastníka konania o nesprávnom právnom posúdení, ktoré podľa jeho názoru spočíva predovšetkým, okrem iného, v tom, že samotnú Zmluvu o výkone správy je potrebné považovať za súkromno-právny vzťah, že ide o zmluvu uzavretú medzi právnickou osobou a spotrebiteľmi, t. j. vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, že v danom prípade ide o hrubý kompetenčný zásah zo strany štátneho orgánu do súkromno-právnych vzťahov, nakoľko uvedenú otázku rozporu zmluvy s právnymi predpismi upravujúcimi ochranu spotrebiteľa, najmä v súlade s § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, majú ústavnú právomoc riešiť výlučne všeobecné súdy Slovenskej republiky, odvolací orgán uvádza nasledovné.

Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka: *„Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.“*

Prvostupňový správny orgán vo výroku svojho rozhodnutia nekonštatoval, že články Zmluvy o výkone správy sú neplatné v zmysle § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale konštatoval, že sú v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z uvedeného dôvodu sa odvolací orgán nestotožnil s názorom, že správny orgán prvého stupňa prekročil svoju vecnú pôsobnosť.

K tvrdeniu účastníka konania, že sporné ustanovenia Zmluvy o výkone správy nemožno v žiadnom prípade kvalifikovať ako neprijateľné zmluvné podmienky v zmysle ust. § 53 Občianskeho zákonníka, nakoľko nespĺňajú ani jeden z pojmových znakov neprijateľnej zmluvnej podmienky vymedzených daným zákonným ustanovením, a to z pohľadu typovo ustanovených neprijateľných zmluvných podmienok, vymedzených v ust. § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka, odvolací správny orgán uvádza nasledovné.

Prvostupňový správny orgán uložil účastníkovi konania pokutu za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. 2, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Správny orgán prvého stupňa v žiadnej časti výroku svojho rozhodnutia nekonštatoval, že sporné ustanovenia Zmluvy o výkone správy kvalifikuje ako neprijateľné zmluvné podmienky v zmysle ust. § 53 Občianskeho zákonníka; iba všeobecne konštatoval, že účastník konania dojednal v Zmluve o výkone správy podmienky umožňujúce správcovi konať v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V súvislosti s poukázaním účastníka konania na judikatúru súdov Slovenskej republiky, napr. na rozsudok Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Asan/18/2020, v zmysle ktorého možno uplatnením zásady zmluvnej voľnosti v súkromnoprávnych vzťahoch upraviť vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov aj nad rámec zákonných ustanovení, avšak len za predpokladu, že takéto rozšírenie bude explicitne vyjadrené v schválenej zmluve o výkone správy, odvolací orgán konštatuje, že po preskúmaní obsahu uvedeného rozsudku z hľadiska skutkových okolností nie je možné právny názor Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky aplikovať na tento prípad z dôvodu, že sa vzťahuje na iné skutkové okolnosti, keď účastník konania vyúčtoval vo fonde prevádzky, údržby a opráv položku *„poštovné za zaslanie vyúčtovania a zálohových predpisov vlastníkom“*, pričom zo zmluvy o výkone správy možnosť účtovania predmetnej položky nevyplývala, avšak týmto konaním došlo o. i. k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zástupca vlastníkov nie je oprávnený

rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán, rovnako ako aj správny orgán prvého stupňa podotýka, že v článku X Zástupca vlastníkov (ZV), vchodový zástupca vlastníkov (VZV) v bode 10.13 Zmluvy o výkone správy sú uvedené podmienky, ktoré vykazujú rozpor s právnou úpravou obsiahnutou v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a pripúšťajú možnosť rozhodovania zástupcu vlastníkov a disponovania s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, t. j. s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome len na základe požiadaviek osobitnej skupiny vlastníkov (vlastníkov bytového vchodu). Odvolací orgán zhodne s prvostupňovým správnym orgánom zastáva názor, že článok X Zástupca vlastníkov (ZV), vchodový zástupca vlastníkov (VZV) bod 10.13 Zmluvy o výkone správy neupravuje konkrétne a jednoznačné kritériá, na základe ktorých by bolo možné presne definovať zásady disponovania s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (rozsah, časové obdobie, maximálny počet – rozsah prác pre jeden vchod bytového domu) v rámci zabezpečenia nevyhnutných bežných nákladov na opravy a údržbu, a navyše bez rozhodnutia všetkých vlastníkov v dome, čo môže v budúcnosti vytvoriť predpoklad prijímania rozhodnutí o použití spoločných prostriedkov všetkých vlastníkov, sústredených vo fonde prevádzky, údržby a opráv, bez jasného rámca a obmedzenia, len v prospech niektorého z vchodov bytového domu (napr. v závislosti od aktivity či pasivity obyvateľov toho-ktorého vchodu bytového domu), resp. s využitím výsledkov hlasovania len časti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a to aj napriek nastaveniu finančných limitov pre jednotlivé práce (bez obmedzenia ich počtu). Odvolací správny orgán v žiadnom prípade nespochybňuje možnosť úpravy zásad hospodárenia s prostriedkami vo fonde prevádzky, údržby a opráv a ani možnosť odsúhlasiť si rozsah oprávnenia disponovať nimi (napr. stanovením určitého limitu finančných prostriedkov, ktoré správca môže využiť na presne stanovený účel aj bez komplikovaného schvaľovania tohto úkonu vlastníkmi bytov celého bytového domu). V danom prípade však, vzhľadom na vyššie uvedené, aj s poukazom na podnet spotrebiteľa č. 511/2021, vyjadrujúceho nespokojnosť s takýmto riešením, odvolací orgán konštatuje, že také použitie fondu prevádzky, údržby a opráv, aké bolo dojednané medzi účastníkom konania a vlastníkmi bytového domu, vykazuje nesúlad so zákonnými ustanoveniami, ktoré sú uvedené vyššie.

K návrhu účastníka konania, aby do rozhodnutia súdu o všeobecnej správnej žalobe zo dňa 15.07.2022 proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu SOI, č. 814/2022 zo dňa 16.05.2022 bolo správne konanie o uložení pokuty prerušené, odvolací orgán poukazuje na jeho zákonnú povinnosť rozhodnúť v objektívnej lehote podľa § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého pokutu možno uložiť najneskôr do štyroch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo. Odvolací orgán podotýka, že do vydania tohto rozhodnutia nemá vedomosť, že by o správnej žalobe účastníka konania bolo rozhodnuté.

Skutočnosti, ktoré účastník konania uviedol v súvislosti s predmetným porušením zákona považuje odvolací orgán za subjektívne, účastníka konania nezbavujúce jeho objektívnej zodpovednosti za zistené porušenie právnej povinnosti a následný vznik protiprávneho stavu. Zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho (poskytovateľa služby) je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa koncipovaná na objektívnom princípe. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za dané porušenie. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív, alebo nie. Účastník konania zodpovedá teda za plnenie svojich zákonných povinností objektívne, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti, za ktorých k ich porušeniu došlo, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb – rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 10/Sžo/68/2016 zo dňa 25.01.2017.

V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb alebo fyzických osôb – podnikateľov sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Skutočnosť, že v danom prípade k porušeniu zákona došlo, je nespochybniteľná. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, 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 zodpovedali skutočnosti.

Odvolací orgán dodáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania sankcionuje za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na dotknuté ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 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. Odvolací správny orgán v tejto súvislosti tiež uvádza, že je zákonnou povinnosťou predávajúceho konať vždy tak, aby nedochádzalo k porušovaniu zákona o ochrane spotrebiteľa a iných právnych predpisov. 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. Účastník konania je tak povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa.

Odvolací orgán poznamenáva, že v danom konaní 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 v nadväznosti na § 8b ods. 2, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 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 zmocnenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Dokazovanie podľa odvolacieho orgánu prebehlo v súlade s ustanovením § 34 Správneho poriadku. Z dikcie ustanovenia § 34 ods. 4 Správneho poriadku jednoznačne vyplýva, že vykonanie dôkazov patrí 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.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 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 pokuty 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, v nadväznosti na § 14 ods. 1 a v nadväznosti na § 8a ods. 5 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. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na charakter a závažnosť protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zisteným nedostatkom. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Na ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací správny orgán neprihliadal. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany prvostupňového správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

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

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

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

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 ako správca bytov a nebytových priestorov dohodol v Zmluve o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu A-2 SNP, súpisné číslo 3594, Michalovce, účinnej od 01.01.2021, ustanovenie v článku IV Práva a povinnosti správcu v bode 4.2 v znení: *„Pri správe domu je správca povinný: n) riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia, aby práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon, rozhodnutie orgánov štátnej a verejnej správy, resp. iný všeobecne záväzný predpis (napr. požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení, výmena meradiel SV, TÚV a PRT, vyregulovanie systému ÚK a TÚV, vypracovanie vyúčtovania nákladov, poistenie bytového domu), správca zabezpečil aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov* v dome, čím konal v rozpore s ustanovením § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého 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.

Účastník konania zároveň dohodol v Zmluve o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu A-2 SNP, súpisné číslo 3594, Michalovce, účinnej od 01.01.2021,

- ustanovenie v článku VI Spôsob výkonu správy domu v bode 6.6 v znení: *„Ak bytový dom tvorí viacero vchodov, v prípade požiadavky o odsúhlasenie prác, údržby alebo opravy financovaných a týkajúcich sa výhradne len niektorého vchodu a požiadavky na voľbu vchodového zástupcu vlastníkov (VZV), vlastníci bytov súhlasia so zvolaním čiastkovej (vchodovej) schôdze bytového domu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov, resp. správcom bytového domu. V tomto prípade bude pre správcu záväzné rozhodnutie prijaté nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov daného vchodu.“*, čím konal v rozpore s ustanovením § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku;

- ustanovenie v článku X Zástupca vlastníkov (ZV), vchodový zástupca vlastníkov (VZV) v bode 10.13 v znení: *„Limity pre disponovanie z prostriedkami FPÚaO: - vchodový zástupca vlastníkov (VZV) pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je so súhlasom zástupcu vlastníkov (ZV) oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 300 €/vchod na jednu prácu, pre práce resp. služby špecifické pre vchod, ktoré sú vyvolané užívaním vlastníkov vo vchode alebo žiadané vlastníkmi vo vchode a nemožno ich z pohľadu funkčnosti a vzhľadu domu považovať za práce určené pre bytový dom,*

- vchodový zástupca vlastníkov (VZV) pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vchode oprávnený rozhodovať a cez zástupcu vlastníkov (ZV) uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 1 500 €/vchod na jednu prácu, pre práce resp. služby špecifické pre vchod, ktoré sú vyvolané užívaním vlastníkov vo vchode alebo žiadané vlastníkmi vo vchode a nemožno ich z pohľadu funkčnosti a vzhľadu domu považovať za práce určené pre bytový dom,

- *zástupca vlastníkov (ZV) pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vchodových zástupcov vlastníkov (VZV) oprávnený disponovať s FPÚaO bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov* v *dome, rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 1 000 €/vchod na jednu prácu, pre práce resp. služby špecifické pre bytový dom.“*, čím konal v rozpore s ustanovením § 8a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Odvolací správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana. 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 informácie, čo je následkom porušenia zákonnej povinnosti účastníkom konania.

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 ochranu svojich ekonomických záujmov, ako aj právo na informácie, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na ochranu jeho ekonomických záujmov a práva na informácie, 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 zastáva názor, že správny orgán prvého stupňa pri určení výšky pokuty zohľadnil všetky okolnosti daného prípadu, ako aj dôvody zisteného porušenia, výšku pokuty preto pokladá vzhľadom na skutkové zistenia za primeranú. Charakter konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj následky pre spotrebiteľa nesplnením si predmetnej povinnosti zo strany účastníka konania, odôvodňujú uloženie pokuty v stanovenej výške.

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

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 02380821.

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/0172/99/2022** Dňa : **18.11.2024**

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 – **PLEX s.r.o., sídlo: Duklianska 38/1250, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 36 592 846, právne zastúpený: .....,** kontrola začatá dňa 12.10.2021 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice na základe Výzvy na doručenie stanoviska a dokladov a ukončená dňa 31.03.2022 v sídle účastníka konania na adrese Duklianska 38/1250, 052 01 Spišská Nová Ves spísaním inšpekčného záznamu, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0236/08/21 zo dňa 22.07.2022, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti uložená peňažná pokuta vo výške **300,- EUR, slovom: tristo 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, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamieta a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0236/08/21 zo dňa 22.07.2022 **potvrdzuje.**

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 – PLEX s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 300,- €, pre porušenie zákazu vyplývajúceho z § 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 (ďalej len *„zákon o ochrane spotrebiteľa“*).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole začatej dňa 12.10.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice na základe Výzvy na doručenie stanoviska a dokladov doručenej účastníkovi konania do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 12.10.2021 a ukončenej dňa 31.03.2022 v sídle účastníka konania na adrese Duklianska 38/1250, 052 01 Spišská Nová Ves spísaním inšpekčného záznamu a jeho odovzdaním konateľovi účastníka konania pri kontrole dňa 31.03.2022, pri prešetrení podnetu spotrebiteľa, evidovaného pod č. 737/2021 zistené, že účastník konania ako predávajúci (poskytovateľ služieb, zhotoviteľ diela) porušil zákaz upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, konkrétne právo na informácie a právo na ochranu ekonomických záujmov.

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

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

Preskúmaním veci v odvolacom konaní nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Povinnosťou účastníka konania bolo neupierať spotrebiteľovi práva

podľa § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, konkrétne neupierať spotrebiteľovi právo na informácie a právo na ochranu ekonomických záujmov; čo účastník konania porušil.

Dňa 30.09.2021 bol správnemu orgánu prvého stupňa doručený podnet spotrebiteľa p. PhDr. M. F., ktorý v podnete okrem iného poukazoval na to, že mu spoločnosť PLEX s.r.o. vyhotovila dňa 02.09.2021 faktúru č. OT0175/21 na sumu 744,- € za práce v zmysle cenovej ponuky zo dňa 08.11.2020, kde je ako objednávateľ uvedená firma INAR, spol. s r.o., pričom si práce a ani materiál uvádzaný v cenovej ponuke nikdy nijakým spôsobom neobjednal vo firme PLEX s.r.o. a ani v žiadnej inej firme.

Dňa 12.10.2021 bola inšpektormi SOI začatá kontrola v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice na základe Výzvy na doručenie stanoviska a dokladov, doručenej účastníkovi konania do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 12.10.2021, zameraná na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 737/2021. V predmetnej výzve bol účastník konania správnym orgánom prvého stupňa vyzvaný, aby v lehote do 7 dní odo dňa doručenia výzvy predložil orgánu dohľadu doklady súvisiace s podnetom spotrebiteľa č. 737/2021 (zmluvu, na základe ktorej uskutočnil vykonanú „dorábku LED predsadenej steny“, a na základe ktorej vystavil na meno spotrebiteľa faktúru č. OT0175/21 zo dňa 02.09.2021 – zmluvu, objednávku uzatvorenú so spotrebiteľom) a akékoľvek ďalšie informácie, ktoré považuje za potrebné uviesť k veci, a ktoré sú významné z hľadiska potreby objektívneho preverenia dodržiavania zákonných povinností predávajúceho vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nad ktorými vykonáva dohľad SOI.

Dňa 19.10.2021 bolo správnemu orgánu prvého stupňa prostredníctvom e-mailu doručené stanovisko účastníka konania, podľa ktorého mal spotrebiteľ navyše (nad štandardné vyhotovenie apartmánu) požiadavku na realizáciu predsadenej steny a niky zo SDK, s dodaním a osadením LED svietidiel, pričom túto požiadavku predávajúci – Adove Energy – A, s.r.o. postúpil na dodávateľa interiérov – INAR, spol. s r.o. a následne sa uvedená požiadavka dostala k spoločnosti PLEX s.r.o. Účastník konania podotkol, že práce na apartmáne č. 209 zrealizoval po konzultácii so spotrebiteľom a následne ich vyfakturoval. Na výzvu orgánu dohľadu zdokladovať zmluvu alebo objednávku, na základe ktorej bola spotrebiteľovi zrealizovaná a následne vyfakturovaná predsadená stena a nika (výklenok v stene) zo sadrokartónovej dosky s osadením LED svietidiel bol zo strany spoločnosti PLEX s.r.o. doručený e-mail, ktorý spotrebiteľ zaslal dňa 11.02.2021, pričom rovnaký e-mail bol prvostupňovému správnemu orgánu doručený aj zo strany spoločnosti INAR, spol. s r.o.

Dňa 19.01.2022 bolo správnemu orgánu prvého stupňa prostredníctvom e-mailu doručené stanovisko spoločnosti INAR, spol. s r.o., ktorá uviedla, že za účelom, aby mohli práce na stavbe v Hoteli OVRUČ čo najskôr pokračovať (stavebné úpravy a realizácia kúpeľní), boli klienti oslovovaní, aby sa vyjadrili k požiadavkám na riešenie ich apartmánov. Na základe e-mailovej komunikácie so spotrebiteľom (s p. PhDr. M. F.) zo dňa 11.02.2021, kde jeho e-mail je pomenovaný: *„Apartman 209_objednanie“* a nižšie v texte e-mailu sú uvedené požiadavky, posunula spoločnosť INAR, spol. s r.o. požiadavky spotrebiteľa firme PLEX s.r.o. a táto ich následne realizovala.

Odvolací orgán sa dôkladne oboznámil s celým rozsahom administratívneho spisu v predmetnej veci, z ktorých vyplýva, že spotrebiteľovi bola doručená faktúra č. OT0175/21 vyhotovená dňa 02.09.2021 spoločnosťou PLEX s.r.o. na sumu 744,- € za vykonané práce a dodaný materiál. K faktúre bola doložená cenová ponuka č. 2020/11 vypracovaná dňa 08.11.2020 spoločnosťou PLEX s.r.o. s nasledujúcimi údajmi:

209 (Klientska zmena – Dorábka LED predsad. steny)
Stavba: Hotel Ovruč – Štrbské Plesto
Objednávateľ: INAR, spol. s r.o.
Popis
Materiál + práca
1 SDK práce (predsadené steny, LED pásy, Niky) podľa skutočnosti)

2 Montáž LED svietidiel *684,- €*
3 Projekčná časť *60,- €*
Cena spolu: *744,- €*

Cenová ponuka je opatrená pečiatkou a podpisom účastníka konania – spoločnosti PLEX s.r.o., ako objednávateľ je uvedená spoločnosť INAR, spol. s r.o. Predmetná cenová ponuka nie je opatrená podpisom spotrebiteľa, resp. v priebehu kontroly a ani dodatočne nebol relevantne zdokladovaný súhlas spotrebiteľa s realizáciou predmetnej dorábky v takejto cene. Účastník konania nepreukázal tvrdenie, že úpravy a cena dorábky boli konzultované so spotrebiteľom.

Kontrolou ukončenou dňa 31.03.2022 v sídle účastníka konania na adrese Duklianska 38/1250, 052 01 Spišská Nová Ves spísaním inšpekčného záznamu a jeho odovzdaním konateľovi účastníka konania pri kontrole dňa 31.03.2022 bolo zistené, že účastník konania porušil zákaz podľa § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, konkrétne nesmie spotrebiteľovi upierať právo na informácie a právo na ochranu ekonomických záujmov, keď účastník konania vystavil spotrebiteľovi (pisateľovi podnetu č. 737/2021) faktúru č. OT0175/21 zo dňa 02.09.2021 na úhradu sumy 744,- € za vykonané práce a dodaný materiál (*„Fakturujeme vám za prevedené práce podľa priloženého súpisu vykonaných prác a dodaného materiálu na stavbe: Klientske zmeny v apart. č. 209 Hotela Ovruč, Štrbské Pleso“*), pričom však nepreukázal, že pred realizáciou vyfakturovaných prác a dodávkou materiálov bolo zo strany účastníka konania vydané písomné potvrdenie o prevzatí objednávky v zmysle ustanovenia § 632 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len *„Občiansky zákonník“*) s uvedením označenia predmetu diela a ďalej jeho rozsahu, akosti, ceny za vykonanie diela a času jeho zhotovenia. Účastník konania v rámci vykonanej kontroly ani iným spôsobom nepreukázal, že spotrebiteľa o rozsahu diela (prác a materiálov) a o jeho cene vopred, t. j. pred jeho realizáciou a vyúčtovaním (vystavením faktúry) informoval. Účastník konania síce v prílohe vyššie špecifikovanej faktúry č. OT0175/21 zo dňa 02.09.2021, vystavenej pre spotrebiteľa (pisateľa podnetu č. 737/2021), predložil cenovú ponuku č. 2020/11 zo dňa 08.11.2020 (*209 (Klientska zmena – Dorábka LED predsad. steny), Stavba: Hotel Ovruč – Štrbské Plesto, Objednávateľ: INAR, spol. s r.o., Popis Materiál + práca: 1 SDK práce (predsadené steny, LED pásy, Niky) podľa skutočnosti), 2 Montáž LED svietidiel 684,- €, 3 Projekčná časť 60,- €, Cena spolu: 744,- €*), avšak táto bola účastníkom konania vystavená pre objednávateľa – spoločnosť INAR, spol. s r.o., pričom účastník konania nepreukázal, že predmetná cenová ponuka bola spotrebiteľom (pisateľom podnetu č. 737/2021) odsúhlasená.

Za zistený nedostatok 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 zistený nedostatok.

Účastník konania prostredníctvom svojho právneho zástupcu v odvolaní uviedol, že správny orgán prvého stupňa nesprávne vyhodnotil skutkový stav. Toto tvrdenie opiera o fakt, že správny orgán akceptoval skutočnosť, že vzťah medzi ním a spotrebiteľom vykazoval značné známky neformálnosti, pričom sa sledoval len jeden cieľ, a to vyhovieť spotrebiteľovi a jeho požiadavkám. Účastník konania zastáva názor, že nie je pravdivé tvrdenie prvostupňového správneho orgánu, že nebolo preukázané potvrdenie objednávky zo strany spotrebiteľa vo vzťahu k zhotoviteľovi, nakoľko zhotoviteľ (účastník konania) požiadavku objednávateľa (spotrebiteľa) splnil a zhotovil, pričom súčasný stav je taký, že spotrebiteľ má dielo zhotovené, avšak zhotoviteľ nemá za prácu, ktorú realizoval, zaplatené. V tomto kontexte poukazuje na to, že správny orgán odkazuje na § 632 Občianskeho zákonníka, kde vytýka, že účastník konania nepreukázal, že pred realizáciou vyfakturovaných prác a dodávkou materiálov bolo z jeho strany vydané písomné potvrdenie o prevzatí objednávky v zmysle uvedeného ustanovenia zákona. Podľa vyjadrenia účastníka konania však uvedené nepredstavuje písomnú formu zmluvu, ale je len osvedčením o už uzavretej zmluve. Z uvedeného vyplýva, že ak nesplnil

svoju povinnosť vydať písomné potvrdenie, len z tejto skutočnosti nemožno vyvodiť, že nedošlo k uzavretiu zmluvy, prípadne, že táto zmluva je neplatná. (Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČSR publikované pod č. R12/1989). Účastník konania opätovne poukazuje na skutočnosť, že dielo zhotovil a neučinil tak na základe svojvôle, spotrebiteľ toto plnenie prijal, úpravu apartmánu má zrealizovanú, avšak vďaka jeho aktívnemu sťažovaniu sa, za toto dielo doposiaľ nezaplatil. Preto bola správnemu orgánu predkladaná komunikácia všetkých zúčastnených strán, pričom účastník konania konal len na základe požiadavky spotrebiteľa a akceptácie ponuky. Účastník konania tiež podotýka, že došlo medzi nimi ku konkludentnému uzavretiu zmluvy o dielo. Účastník konania poznamenáva, že cena diela predstavovala sumu 744,- €, uložená pokuta je vo výške 300,- €, teda celková škoda na jeho strane predstavuje sumu vo výške 1 044,- €. Účastník konania má zároveň za to, že takýto postup správneho orgánu nie je spravodlivý a v prípade, ak aj je správny orgán toho názoru, že došlo k porušeniu zákona, tak poukazuje na to, že nepochybne diel spoluviny nesie aj samotný spotrebiteľ, ktorý z celej veci vychádza ako víťaz, ktorý má dielo zhotovené zdarma, pričom doteraz žiadnym spôsobom zhotovené dielo nereklamoval, nedemontoval a ani nevrátil. V prípade, ak správny orgán trvá na porušení zákona, čo účastník konania popiera, je toho názoru, že vzhľadom na okolnosti prípadu a výšku sumy spočívajúcu v hodnote diela (744,- €), bolo namieste využiť § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a neudeľovať pokutu. Na základe uvedených skutočností účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a konanie zastavil, alebo alternatívne aby napadnuté rozhodnutie zmenil a postupoval podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa.

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 napadnutého rozhodnutia a ani na prehodnotenie výšky uloženej pokuty. Čo sa týka skutočností uvedených v odvolaní účastníka konania, odvolací orgán vyhodnotil tvrdenia účastníka konania ako právne irelevantné a subjektívne, ktoré ho nezbavujú zodpovednosti za kontrolou presne a spoľahlivo zistené porušenie zákona. Odvolací orgán má za to, že správny orgán prvého stupňa konanie účastníka konania správne právne posúdil ako rozporné so zákonom o ochrane spotrebiteľa. 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 pre porušenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že správny orgán prvého stupňa sa

dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Podľa § 4 ods. 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 (ďalej len „orgán dozoru“) a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa.“*

K argumentom účastníka konania, že správny orgán prvého stupňa nesprávne vyhodnotil skutkový stav, a že takýto postup správneho orgánu nie je spravodlivý, odvolací orgán uvádza, že sa s nimi nestotožňuje, pričom ich považuje za subjektívne, právne bezpredmetné a tendenčné s cieľom vyhnúť sa splneniu povinnosti uloženej účastníkovi konania rozhodnutím č. P/0236/08/21 zo dňa 22.07.2022. Odvolací správny orgán podotýka, že v danom konaní správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom, ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací správny 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. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, a teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. K uvedenému ešte odvolací správny orgán poznamenáva, že Správny poriadok zakotvuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V predmetnej veci je podľa odvolacieho správneho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc, na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného zmocnenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Odvolací orgán ďalej uvádza, že kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len *„zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu“*), ktorý ustanovuje pôsobnosť SOI pri kontrole vnútorného trhu. Predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného stavu so stavom požadovaným

všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Postup inšpektorov SOI pri výkone kontrolnej činnosti vrátane pôsobnosti SOI a oprávnení inšpektorov SOI, upravuje zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu, ktorý bol podľa názoru odvolacieho orgánu pri výkone kontroly dodržaný. Ako už bolo uvedené vyššie, kontrola inšpektorov SOI spočívala v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, t. j. ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a osobitnými predpismi v oblasti ochrany spotrebiteľa. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, teda inšpekčný záznam, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z inšpekčného záznamu zo dňa 31.03.2022 bolo zrejmé zameranie kontroly, ako aj zistený skutkový stav. Inšpektori spísali inšpekčný záznam z vykonanej kontroly, postupovali pri kontrole v súlade s platnými právnymi predpismi, vychádzali len z vlastných zistení, objektívne zistili a posúdili skutkový stav. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán má teda nepochybne za preukázané, že zo strany účastníka konania došlo k porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom z inšpekčného záznamu zo dňa 31.03.2022 táto skutočnosť jednoznačne vyplýva. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia podľa odvolacieho správneho orgánu zároveň jednoznačne vyplýva, že hlavným podkladom rozhodnutia bola kontrola začatá dňa 12.10.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice na základe Výzvy na doručenie stanoviska a dokladov doručenej účastníkovi konania do elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 12.10.2021 a ukončená dňa 31.03.2022 v sídle účastníka konania na adrese Duklianska 38/1250, 052 01 Spišská Nová Ves spísaním inšpekčného záznamu a jeho odovzdaním konateľovi účastníka konania pri kontrole dňa 31.03.2022, tak ako je to uvedené v samotnom odôvodnení rozhodnutia. Výstup z kontroly tvorí inšpekčný záznam, ktorý mal k dispozícii aj samotný účastník konania. Hmotným dôkazom je práve inšpekčný záznam, ktorý potvrdzuje porušenie § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán považuje ďalej za potrebné uviesť, že podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku *„v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.“* Cit. ustanovenie stanovuje správnemu orgánu povinnosť uviesť v odôvodnení rozhodnutia skutočnosti, ktoré boli pre rozhodnutie správneho orgánu podkladom. Správny poriadok v danom smere rieši materiálnu stránku veci, keď samotné podklady, z ktorých dané skutočnosti vychádzajú, sú obsiahnuté v príslušnom spisovom materiáli, do ktorého má účastník konania možnosť v priebehu správneho konania nazrieť. Odvolaciemu orgánu však v tomto ohľade nedá nespomenúť, že prvostupňový správny orgán vo svojom rozhodnutí popísal postup správneho orgánu vychádzajúci z jednotlivých podkladov z chronologického hľadiska, keď bolo uvedené najskôr zistenie správneho orgánu vychádzajúce z inšpekčného záznamu a následne začatie správneho konania. Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že prvostupňový správny orgán presne uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie a samotné podklady pre rozhodnutie sú súčasťou spisovej dokumentácie, čo je v súlade so zákonom. Odvolací orgán taktiež opakovane uvádza, že kontrolou SOI sa zisťuje skutkový stav vyskytujúci sa na mieste v čase výkonu kontroly a jeho následné zaznamenanie do inšpekčného záznamu. Výkon kontroly bol uskutočnený štandardným postupom súladným so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi právomoci SOI. Odvolací orgán má tiež za to, že v prejednávanom prípade prvostupňový správny orgán rozhodol riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi. Zároveň je potrebné uviesť, že dôkazný prostriedok – inšpekčný záznam bol získaný v súlade so zákonom a v štádiu jeho získania nedošlo k žiadnym procesnoprávnym vadám, keď inšpektori SOI postupovali štandardným a zaužívaným spôsobom vhodným pre daný typ kontroly. Odvolací orgán vyhodnotil dôkaz vyplývajúci z uvedeného dôkazného prostriedku,

teda obsah inšpekčného záznamu ako relevantný, významný a dostačujúci pre konštatovanie o porušení povinnosti, za nedodržanie ktorej zodpovedá účastník konania. Napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo, dostatočne a presne zisteného skutkového stavu veci, na ktorý bol aplikovaný právny predpis po správnom právnom posúdení a predmetné rozhodnutie bolo vydané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, je zákonné a preskúmateľné. Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že argumenty účastníka konania uvádzané v odvolaní sú bezpredmetné s cieľom zbaviť sa objektívnej zodpovednosti za preukázané porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa.

K tvrdeniam účastníka konania, že nie je pravdivé tvrdenie prvostupňového správneho orgánu, že nebolo preukázané potvrdenie objednávky zo strany spotrebiteľa vo vzťahu k zhotoviteľovi, nakoľko zhotoviteľ (účastník konania) požiadavku objednávateľa (spotrebiteľa) splnil a zhotovil, pričom súčasný stav je taký, že spotrebiteľ má dielo zhotovené, avšak zhotoviteľ nemá za prácu, ktorú realizoval, zaplatené, že písomné potvrdenie o prevzatí objednávky nepredstavuje písomnú formu zmluvu, ale je len osvedčením o už uzavretej zmluve, že ak nesplnil svoju povinnosť vydať písomné potvrdenie, len z tejto skutočnosti nemožno vyvodiť, že nedošlo k uzavretiu zmluvy, prípadne, že táto zmluva je neplatná, a že medzi účastníkom konania a spotrebiteľom došlo ku konkludentnému uzavretiu zmluvy o dielo, odvolací orgán uvádza, že zákon nestanovuje, že zmluva o dielo musí mať písomnú formu. Vzniká však dohodou zmluvných strán o jej podstatných náležitostiach ako je predmet diela a odmena za jeho vykonanie. Za relevantné považuje odvolací správny orgán to, že v priebehu kontroly a tiež ani v rámci správneho konania nebola zo strany účastníka konania predložená akákoľvek písomná komunikácia medzi ním a spotrebiteľom, v rámci ktorej by boli dojednané aspoň základné náležitosti týkajúce sa objednávky diela, ktoré bolo spotrebiteľovi zo strany účastníka konania následne vyfakturované. Na základe týchto skutočností má odvolací orgán za to, že zo strany účastníka konania nebolo žiadnym spôsobom preukázané potvrdenie objednávky zo strany spotrebiteľa vo vzťahu k zhotoviteľovi (účastníkovi konania).

Z podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že komunikácia ohľadom prípadného záujmu a objednania niektorých ďalších prvkov a vybavenia prebiehala medzi spoločnosťou INAR, spol. s r.o. (dodávateľ interiérov) a spotrebiteľom (e-mail zo dňa 11.02.2021 – pozri č. l. 48 spisu) a osobitne medzi spoločnosťami INAR, spol. s r.o. a PLEX s.r.o. ako účastníkom konania navzájom (list zo dňa 07.01.2021 – pozri č. l. 26 spisu). Z pohľadu odvolacieho správneho orgánu však niet relevantného dôkazu o odsúhlasení cenovej ponuky zo strany spotrebiteľa, vystavenej spoločnosťou INAR, spol. s r.o. spotrebiteľovi prostredníctvom e-mailu zo dňa 28.07.2021 (pozri č. l. 55-56 spisu), ako ani o objednávke, resp. komunikácii spotrebiteľa priamo s účastníkom konania (spoločnosťou PLEX s.r.o.) ohľadom ceny a rozsahu dorábky z ponuky nadštandardu. Odvolací správny orgán dodáva, že aj z obsahu faktúry č. OT0175/21 zo dňa 02.09.2021 je zrejmé, že ako objednávateľ v nej figuruje spoločnosť INAR, spol. s r.o. a nie spotrebiteľ (pisateľ podnetu č. 737/2021).

Z podkladov pre rozhodnutie je rovnako nesporné, že účastník konania, ktorý spotrebiteľovi vyúčtoval cenu zhotoveného diela, nevydal spotrebiteľovi písomné potvrdenie o prevzatí objednávky, obsahujúce všetky podstatné náležitosti ich vzájomnej dohody (označenie predmetu diela, jeho rozsah, akosť, cenu za vykonanie diela a čas jeho zhotovenia), a to aj napriek tomu, že dielo nebolo zhotovené na počkanie. Nevydaním písomného potvrdenia o prevzatí objednávky nebola zabezpečená dostatočná úroveň transparentnosti vzájomných vzťahov medzi jednotlivými subjektami zapojenými do realizácie diela a jednotlivých úkonov spojených s jeho zhotovením.

Uvedeným konaním účastník konania uprel spotrebiteľovi právo na informácie a právo na ochranu jeho ekonomických záujmov.

Odvolací orgán v danej súvislosti podotýka, že zodpovednosť účastníka konania ako predávajúceho je v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa koncipovaná na objektívnom princípe, tzn. že predávajúci za porušenie zákona zodpovedá bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), ako aj bez ohľadu na okolnosti, za ktorých k porušeniu zákona došlo. Zákon

o ochrane spotrebiteľa neumožňuje kontrolnému orgánu prihliadnuť na žiadne subjektívne aspekty. Zistené porušenie povinnosti predávajúceho vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa je iným správnym deliktom kontrolovanej osoby (nie priestupkom), kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Bolo predovšetkým povinnosťou účastníka konania prijať také opatrenia, aby nedochádzalo k porušovaniu povinností vyplývajúcich mu z právnych predpisov. Odvolací orgán je toho názoru, že účastník konania je povinný poznať zákon a zabezpečiť jeho dodržiavanie, rovnako aj zaškoliť svojich zamestnancov tak, aby sa riadili zákonom pri výkone svojej činnosti. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto právne irelevantné, či mal účastník konania k protizákonnému konaniu motív alebo nie. Odvolací orgán má zároveň za to, že správny orgán prvého stupňa zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Taktiež je podľa odvolacieho správneho orgánu zrejmé, že správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci, nakoľko vykonal všetky zisťovania potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie veci a zároveň zabezpečil, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných zisťovaní zodpovedali skutočnosti.

V tejto súvislosti odvolací správny orgán poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadrený v rozsudku z 29. januára 2015, sp. zn. **8Sžf/111/2013 „***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 správny 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 – spotrebiteľ“, vystupuje spotrebiteľ ako laik, ktorému je potrebné venovať špeciálnu starostlivosť a predávajúci vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán je v zmysle ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa povinný uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že prvostupňový správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací orgán dodáva, že cieľom kontrolnej činnosti SOI je zisťovanie a zabezpečenie súladu plnenia povinností stanovených zákonom so skutočným stavom. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 31.03.2022.

K návrhu účastníka konania na zrušenie napadnutého rozhodnutia a zastavenie správneho konania podľa Správneho poriadku, odvolací správny orgán uvádza, že nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko ako už bolo uvedené vyššie, 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 zistenému nedostatku, čo účastník konania aj využil a správny orgán na dané adekvátne zareagoval. Odvolací orgán ďalej poznamenáva, že správny orgán konanie zastaví, ak nastane niektorý z dôvodov uvedený v ustanovení § 30 ods. 1 Správneho poriadku. V predmetnom prejednávanom prípade však odvolací orgán nezistil žiadny dôvod na zastavenie správneho konania v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia Správneho poriadku.

K námietke účastníka konania, že ak správny orgán trvá na porušení zákona, čo účastník konania popiera, je toho názoru, že vzhľadom na okolnosti prípadu a výšku sumy spočívajúcu v hodnote diela (744,- €), bolo namieste využiť § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a neudeľovať pokutu, 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, a to vzhľadom na charakter zisteného nedostatku a jeho prípadný dopad na spotrebiteľa. Z uvedeného dôvodu nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. správny orgán bol povinný pristúpiť k uloženiu postihu.

Účastník konania v odvolaní taktiež namieta, že cena diela predstavovala sumu 744,- €, uložená pokuta je vo výške 300,- €, teda celková škoda na jeho strane predstavuje sumu vo výške 1 044,- €, pričom navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a konanie zastavil, alebo alternatívne aby napadnuté rozhodnutie zmenil a postupoval podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. 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 spodnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Pri určení výšky sankcie, ku ktorej je správny orgán povinný podľa zákona o ochrane spotrebiteľa pristúpiť (s tým, že ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru), sa dodržala zásada proporcionality a spravodlivosti, bolo prihliadnuté na všeobecné skutočnosti súvisiace s porušením práva spotrebiteľa na informácie a na ochranu jeho ekonomických záujmov, na konkrétne okolnosti prípadu, a súčasne na všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jej určenie (charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti). 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 § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. 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 zistenému nedostatku do budúcna rozmyslí, či znova poruší daný právny predpis, ale aj smerom navonok – vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. K návrhu účastníka konania na zrušenie napadnutého rozhodnutia a zastavenie správneho konania, ako aj k využitiu § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, odvolací orgán poznamenáva, že k uvedenému sa už vyjadril vyššie v odôvodnení tohto rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, s prihliadnutím na kritériá pre určenie výšky postihu, hlavne na závažnosť a následky protiprávneho konania, odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty za primeranú zistenému nedostatku. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Na ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací orgán neprihliadal. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

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

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

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

uvedené vyššie v rozhodnutí, v predmetnom prípade vzhľadom na charakter zisteného nedostatku a jeho prípadný dopad na spotrebiteľa, 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 opakovane dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určovaní výšky sankcie vzal odvolací správny orgán do úvahy, že účel právnych predpisov upravujúcich ochranu spotrebiteľa, nebol z dôvodov porušenia § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa splnený. Správny orgán vzal do úvahy predovšetkým skutočnosť, že spotrebiteľ má právo na informácie a na ochranu svojich ekonomických záujmov, pričom sankcionovaným protiprávnym konaním boli tieto práva spotrebiteľa ohrozené potenciálnym vznikom majetkovej ujmy na strane spotrebiteľa, ktorý nemal reálnu možnosť prekontrolovať a preukázať správnosť vyúčtovania rozsahu vykonaného diela – poskytnutej služby a dodaných výrobkov, nakoľko nemal k dispozícii písomné potvrdenie o prevzatí objednávky, obsahujúce všetky podstatné náležitosti vzájomnej dohody so zhotoviteľom - účastníkom konania, (tzn. označenie predmetu diela, jeho rozsah, akosť, cenu za vykonanie diela a čas jeho zhotovenia), resp. vzhľadom na absenciu týchto podstatných informácií týkajúcich sa diela.

Odvolací orgán podotýka, že pod riadnym poskytnutím služby sa rozumie činnosť predávajúceho v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami alebo v súlade so zákonnými podmienkami. Odvolací orgán taktiež prihliadol na skutočnosť, že účastník konania mal vzhľadom na charakter služby rešpektovať úpravu vyplývajúcu z ustanovenia § 632 Občianskeho zákonníka. Písomné vyhotovenie objednávky obsahuje všetky dôležité údaje potrebné pre spotrebiteľa, o ktoré sa môže spotrebiteľ oprieť v prípade sporov s predávajúcim pri vyhotovovaní diela, ale aj následne v štádiu uplatňovania si zodpovednosti voči predávajúcemu za kvalitu diela. Nesplnenie tejto povinnosti zhotoviteľa môže na škodu objednávateľa spôsobiť jeho dôkaznú núdzu. Je potrebné vziať do úvahy, že predmetné potvrdenie musí obsahovať označenie predmetu diela a ďalej jeho rozsah, akosť, cenu za vykonanie diela a čas jeho zhotovenia. V nadväznosti na uvedené potvrdenie má spotrebiteľ k dispozícii relevantné informácie, ktoré je možné využiť za účelom svojej ochrany v ďalšom konaní, či už z hľadiska kontroly rozsahu prác, výšky ceny alebo z hľadiska posúdenia, či je dielo vykonané včas. Je potrebné vziať taktiež do úvahy, že spotrebiteľ je laikom v danej oblasti, t. j. nie je od neho možné očakávať, že bude vedieť okamžite reagovať a uvedené potvrdenie mu umožní zvážiť ďalší postup, napr. aj z hľadiska odstúpenia od zmluvy.

Odvolací orgán zastáva názor, že rozhodujúcimi skutočnosťami posudzovanými podľa kritérií ustanovených v § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré boli mimo už vyššie uvedeného zohľadnené pri určovaní výšky postihu, bolo porušenie práv spotrebiteľa, nesplnenie zákonnej povinnosti predávajúceho s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zisteného nedostatku, a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa, nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistený nedostatok, 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 ako predávajúci, je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistený nedostatok bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili jeho vznik.

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

Odvolací orgán zastáva názor, že správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil okolnosti daného prípadu, ako aj dôvody zisteného porušenia, výšku postihu preto pokladá vzhľadom na skutkové zistenia za primeranú. Charakter konania, rozsah zisteného porušenia povinnosti, ako aj následky pre spotrebiteľa nesplnením si vyššie uvedenej povinnosti zo strany účastníka konania, odôvodňujú uloženie pokuty vo výške stanovenej správnym orgánom prvého stupňa.

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

Zároveň upozorňujeme účastníka konania, že pokutu uloženú I. st. rozhodnutím je povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 02360821.