

Číslo: SK/0120/99/2024

Dňa: 01.12.2025



ROZHODNUTIE

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, právne zastúpený:**, kontrola vykonaná na diaľku v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice, začatá dňa 11.04.2023 zaslaním Výzvy na doručenie dokladov a ukončená dňa 30.08.2023 spísaním a zaslaním inšpekčného záznamu účastníkovi konania, zameraná na prešetrenie podnetu č. 776/2022, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0186/08/23 zo dňa 23.04.2024, ktorým bola podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti uložená peňažná pokuta vo výške **1 000,- EUR, slovom: jedentisíc eur**, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

rozhodol

Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave odvolanie účastníka konania **zamietla a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0186/08/23 zo dňa 23.04.2024 **potvrďuje**.

Odôvodnenie

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 1 000,- EUR, pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej na diaľku v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice, začatej dňa 11.04.2023 zaslaním Výzvy na doručenie dokladov a ukončenej dňa 30.08.2023 spísaním a zaslaním inšpekčného záznamu účastníkovi konania, zameranej na prešetrenie podnetu č. 776/2022 zistené, že

účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

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.

Kontrolou vykonanou na diaľku v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice, začatou dňa 11.04.2023 zaslaním Výzvy na doručenie dokladov a ukončenou dňa 30.08.2023 spísaním a zaslaním inšpekčného záznamu účastníkovi konania, zameranou na prešetrenie podnetu č. 776/2022 bolo zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, v nadväznosti na ustanovenie § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len „*zákon č. 182/1993 Z. z.*“), podľa ktorého je správca pri správe domu povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome C-2 Východ, súpisné číslo 738, ul. J. Hollého 97, 99, 101, 103, 105, Michalovce, pri kontrole nepreukázal zverejnenie jednotlivých cenových ponúk týkajúcich sa obnovy bytového domu C-2 Východ, Michalovce na webovom sídle správcu (<https://osbdmi.sk>) alebo na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu (v rámci vyhlásenia písomného hlasovania bola zverejnená cenová ponuka na obnovu bytového domu C-2 Východ, Michalovce od spoločnosti DKB-KS, s.r.o., Štefana Moyzesa 2131/22, Michalovce vo výške 1 027 670,44 €, cenová ponuka na výmenu výťahov v bytovom dome C-2 Východ, Michalovce od spoločnosti Remose, s.r.o., Plynárenská 1, Michalovce vo výške 229 800,- €, cenová ponuka na výkon stavebného dozoru spoločnosťou Jozef Vaľo PRO-STAV, Masarykova 1339/72, Michalovce vo výške 2 900,- €), ktoré boli následne predmetom písomného hlasovania vyhláseného správcom dňa 03.01.2022, a to aj napriek tomu, že podľa Článku XII Osobitné ustanovenia, bodu 12.12 Zmluvy o výkone správy (Zmluva o výkone správy uzavretá podľa ustanovení § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi správcom Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, Plynárenská 1, Michalovce a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu C-2 Východ, súpisné č. 738, postaveného na pozemku parc. č. 4645/22, zapísanom na liste vlastníctva č. 7070, katastrálne územie Michalovce, s účinnosťou od 01.01.2021) spôsobom zverejňovania informácií, ktorý sa považuje v dome za obvyklý je zverejňovanie na nástenke alebo informačnej tabuli umiestnenej vo vstupnej chodbe domu, prípadne vo všetkých vchodoch, alebo na dverách výťahu vo vstupnej chodbe domu, alebo zaslaním emailu na elektronickú adresu vlastníka a taktiež podľa účastníkom konania predloženej vnútropodnikovej smernice – „Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a iných činností spojených so správou bytového domu“ (Článok II., bod 7. a 8.) sa cenové ponuky zverejnia na mieste v dome obvyklom alebo na webovej stránke OSBD.

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

Účastník konania prostredníctvom právneho zástupcu v podanom odvolaní uvádza, že podľa jeho názoru vychádza napadnuté rozhodnutie z nesprávneho právneho posúdenia veci, správny orgán nedostatočne zistil skutkový stav a zároveň, došlo k procesnému pochybeniu správneho orgánu pri vydávaní rozhodnutia. Účastník konania v celom rozsahu zotrváva na skutočnostiach uvedených v podaní zo dňa 05.03.2024. Podľa názoru účastníka konania sa správny orgán pri vydávaní rozhodnutia opieral iba o časť, a to skôr zistených skutočností, pričom vôbec nevzal do úvahy skutočnosti uvedené účastníkom konania v podaní zo dňa 05.03.2024, ani Čestné vyhlásenie zástupcu vlastníkov, p. G. zo dňa 04.03.2024. V podaní zo dňa 05.03.2024 účastník konania jasne odôvodnil svoje stanovisko týkajúce sa zverejňovania cenových ponúk, a to tým, že v danom prípade došlo k dlhému časovému odstupu od zverejnenia daných ponúk do začatia prešetrovania predmetnej veci správnym orgánom. V dôsledku tohto dlhšieho časového odstupu došlo následne zo strany účastníka konania k opätovnému prevereniu celého prípadu s tým, že po prešetrení veci bolo zistené, že jednotlivé cenové ponuky spoločností DKB-KS, s.r.o., Remose, s.r.o. a Jozef Vaľo PRO-STAV, ktoré boli následne predmetom písomného hlasovania konaného dňa 14.01.2022 až 06.02.2022, boli zverejnené vo vestibule bytového domu na informačnej tabuli jednotlivých vchodov, a to zo strany zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome C2/Východ, p. G. koncom decembra 2021. Účastník konania uvádza, že uvedenú skutočnosť preukázal i predložením písomného Čestného vyhlásenia p. G. zo dňa 04.03.2024, a taktiež uviedol, že v prípade, ak by správny orgán neakceptoval predmetné čestné vyhlásenie, navrhuje p. G. vypočuť ako svedka v súlade s ust. § 35 Správneho poriadku.

Účastník konania ďalej cituje z napadnutého rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa, k čomu uvádza, že mu nie je zrejmé, čo mal správny orgán na mysli tvrdením, že v konaní nebolo preukázané, že na nástenke v jednotlivých vchodoch bytového domu C2/Východ boli zverejnené ďalšie, t. j. aj ostatné (jednotlivé) cenové ponuky týkajúce sa zabezpečovania uvedených činností. Tak účastník konania v písomnom podaní zo dňa 05.03.2024, ako aj zástupca vlastníkov p. G. v Čestnom vyhlásení zo dňa 04.03.2024 jasne uviedol, že jednotlivé cenové ponuky boli zverejnené vo vestibule bytového domu na informačnej tabuli jednotlivých vchodov, a to zo strany zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome C2/Východ, pána G. koncom decembra 2021, pričom konkrétne uviedol, že išlo o cenové ponuky spoločností DKB-KS, s.r.o., Remose, s.r.o. a Jozef Vaľo PRO-STAV. Cenové ponuky spoločností DKB-KS, s.r.o., Remose, s.r.o. a Jozef Vaľo PRO-STAV zároveň predstavujú jediné cenové ponuky, ktoré boli účastníkovi konania pri zabezpečovaní predmetných služieb týkajúcich sa správy bytového domu doručené, a teda zverejnením daných cenových ponúk zo strany účastníka konania ako správcu bytového domu došlo k splneniu všetkých zákonom stanovených povinností. Vzhľadom na uvedené považuje účastník konania rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu za nesprávne, zmätočné a nedostatočne odôvodnené.

Účastník konania tiež dáva do pozornosti skutočnosť, že pokiaľ mal správny orgán pochybnosti týkajúce sa jednotlivých doručených cenových ponúk od dodávateľov, na preukázanie sporných skutočností mohol vykonať ďalší dôkaz spôsobilý zistiť a objasniť skutočný stav veci, t. j. napr. výsluch účastníka konania, alebo účastníkom konania navrhovaný dôkaz - výsluch svedka, p. G. ako zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ktorý však len stroho označil za nehospodárny a nadbytočný, bez ďalšieho ho odmietol vykonať a napriek novozisteným skutočnostiam a tvrdeniam účastníka konania sa bez bližšieho odôvodnenia rozhodol v celom rozsahu akceptovať len skôr zistené skutočnosti.

Účastníkovi konania teda nie je zrejmé nielen to, z akého dôvodu správny orgán pri vydávaní rozhodnutia vôbec nevzal do úvahy skutočnosť uvádzané účastníkom konania v podaní zo dňa 05.03.2024, ale tiež skutočnosť, prečo správny orgán nevykonal účastníkom konania navrhnutý dôkaz - výsluch svedka, p. G., zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome C2/Východ, spôsobilý ozrejmiť rozhodné skutočnosti týkajúce sa zverejňovania jednotlivých cenových ponúk dodávateľov služieb, a to v rozpore s ust. § 3 ods. 5 Správneho poriadku a s ust. § 34 ods. 1 Správneho poriadku. V dôsledku uvedeného nesprávneho procesného postupu správneho orgánu došlo podľa názoru účastníka konania na strane správneho orgánu k procesným pochybeniam pri vydávaní rozhodnutia, k nedostatočnému zisteniu skutkového stavu a napokon k vydaniu nesprávneho rozhodnutia.

Na základe uvedeného je účastník konania názoru, že správny orgán nedostatočne zistil skutkový stav a nesprávne ho posúdil ako protiprávny. K porušeniu zákona zo strany účastníka konania, podľa jeho názoru nikdy nedošlo a všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov boli vždy o všetkých zákonom stanovených skutočnostiach riadne informovaní v súlade s ust. § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. a s ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Vzhľadom na vyššie uvedené účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

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 správny orgán vyhodnotil tvrdenia účastníka konania ako subjektívne, ktoré ho nezbavujú zodpovednosti za spoľahlivo zistené porušenie zákona. Odvolací správny 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, prípadne oprávnenosť uloženia sankcie zo strany prvostupňového správneho orgánu. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania pre porušenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací správny orgán zistil, že správny orgán prvého stupňa sa dostatočným spôsobom vysporiadal s námietkami účastníka konania, ktoré sú súčasťou predmetnej spisovej dokumentácie.

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. k) zákona č. 182/1993 Z. z.: „Pri správe domu je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.“

K námietkam účastníka konania uvedeným v podanom odvolaní, že správny orgán sa pri vydávaní rozhodnutia opieral iba o časť, a to skôr zistených skutočností, pričom vôbec nevzal do úvahy skutočnosti uvedené účastníkom konania v podaní zo dňa 05.03.2024, ani Čestné vyhlásenie zástupcu vlastníkov zo dňa 04.03.2024, odvolací orgán uvádza, že z napadnutého rozhodnutia vyplýva, že správny orgán prvého stupňa sa podaním zo dňa 05.03.2024, ako aj Čestným vyhlásením zo dňa 04.03.2024 riadne zaoberal a je tiež zrejmé, že skutočnosti v nich vyhodnotil aj s ohľadom na ostatné dôkazy a vyjadrenia účastníka konania.

Odvolací správny orgán zároveň uvádza, že účastník konania nie je sankcionovaný za to, že nezverejnil aktualizované cenové ponuky spoločností DKB-KS, s.r.o., Remose, s.r.o. a Jozef Vaľo PRO-STAV, ktoré boli predmetom písomného hlasovania konaného v dňoch 14.01.2022 až 06.02.2022, ale ako vyplýva z rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa, je sankcionovaný za to, že priebežne nezverejňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Inými slovami, z postupu účastníka konania je zrejmé, že zverejnil až aktualizované cenové ponuky uvedených subjektov, pričom v konaní nebolo preukázané, že priebežne zverejňoval postup, ktorým boli tieto subjekty vybrané. Zo spisovej dokumentácie vyplýva, že síce bola vytvorená na výber jednotlivých subjektov pracovná skupina, ktorá bola okrem iného oprávnená na výber zhotoviteľa jednotlivých prác pre „Významnú obnovu bytového domu C-2 na ulici Hollého č. 97-105 Michalovce“ ako obnova bytového domu (zateplenie fasády, zateplenie strechy, zateplenie vnútorných priestorov a ďalšie), výmena výťahov, stavebný dozor, je tiež zrejmé, že boli uskutočnené výberové konania touto pracovnou skupinou, v súčinnosti s účastníkom konania, v rámci ktorých boli touto pracovnou skupinou vybraní jednotliví zhotovitelia týchto prác, avšak je tiež zrejmé, že nebola preukázaná skutočnosť, že počas procesu výberových konaní boli vlastníci bytov a nebytových priestorov priebežne informovaní na mieste v dome obvyklom alebo prostredníctvom webovej stránky správcu o všetkých subjektoch, ktoré sa výberových konaní zúčastnili a o ich jednotlivých cenových ponukách, a teda o postupe pri obstarávaní, tak ako to účastníkovi konania ako správcovi vyplýva priamo z ustanovenia § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z., z príslušnej Zmluvy o výkone správy, ako aj z vnútropodnikovej smernice „Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a iných činností spojených so správou bytového domu“. Odvolací správny orgán má za to, že zriadenie pracovnej skupiny oprávnenej na výber zhotoviteľov jednotlivých prác bolo za účelom zjednodušenia celého procesu, avšak žiadnym spôsobom nevytlúčilo informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, ako to ustanovuje zákon a Zmluva o výkone správy.

Odvolací správny orgán má zároveň, zhodne s názorom prvostupňového správneho orgánu, za to, že vypočutie navrhovaného svedka nepovažuje za účelné, nakoľko z obsahu čestného vyhlásenia nevyplýva, že by správca splnil povinnosť, za ktorej porušenie je sankcionovaný. Odvolací orgán tiež uvádza, že čestné prehlásenie (ako ani výpoveď v danej veci) nepostačuje na unesenie dôkazného bremena o splnení zákonnej povinnosti. Ide len o tvrdenie, pričom

na preukázanie splnenia povinnosti je potrebný aj objektívny dôkaz preukazujúci, že v čase, kedy prebiehal výber zhotoviteľov prác, boli vlastníci bytov a nebytových priestorov priebežne informovaní o postupe pri obstarávaní, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

K tvrdeniu účastníka konania, že cenové ponuky spoločností DKB-KS, s.r.o., Remose, s.r.o. a Jozef Vaľo PRO-STAV predstavujú jediné cenové ponuky, ktoré boli účastníkovi konania pri zabezpečovaní predmetných služieb týkajúcich sa správy bytového domu doručené, a teda zverejnením daných cenových ponúk zo strany účastníka konania ako správcu bytového domu došlo k splneniu všetkých zákonom stanovených povinností, odvolací správny orgán uvádza, že z postúpeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Michalovciach, odbor poriadkovej polície, Obvodné oddelenie PZ Michalovce, Ľudovíta Štúra 1, 071 01 Michalovce ČVS: ORP-240/MI-MI-2022, v ktorom sú založené listiny účastníka konania (Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce) jednoznačne vyplýva, že toto tvrdenie nie je pravdivé, nakoľko zo Zoznamu firiem zaradených do výberového konania na významnú obnovu bytového domu C2 ul. Hollého č. 97, 99, 101, 103, 105 Michalovce, je zrejmé, že na obnovu bytového domu boli do výberového konania zaradené 4 spoločnosti (pozri vyšetrovací spis č. l. 160 a č. l. 211), na výmenu rozvodov ZTI, PL a kanalizácie tri spoločnosti a na výmenu výťahov tri spoločnosti (pozri vyšetrovací spis č. l. 211). Z vyšetrovacieho spisu je ďalej zrejmé (pozri č. l. 216), že aj stavebný dozor bol vybraný z troch cenových ponúk, preto tvrdenie účastníka konania o tom, že vybrané cenové ponuky boli jediné, nie je pravdivé.

Po preskúmaní predmetnej veci odvolací správny orgán uvádza, že prvostupňový správny orgán rozhodol na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu, zaznamenaného v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly. Z obsahu všetkých podkladov pre rozhodnutie je zrejmé, že účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome C-2 Východ, súp. č. 738, ul. J. Hollého 97, 99, 101, 103, 105, Michalovce, pri kontrole nepreukázal zverejnenie jednotlivých cenových ponúk týkajúcich sa obnovy bytového domu C-2 Východ, Michalovce na webovom sídle správcu (<https://osbdmi.sk>) alebo na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu (v rámci vyhlásenia písomného hlasovania bola zverejnená cenová ponuka na obnovu bytového domu C-2 Východ, Michalovce od firmy DKB-KS, s.r.o., Štefana Moyzesa 2131/22, Michalovce vo výške 1 027 670,44 €, cenová ponuka na výmenu výťahov v bytovom dome C-2 Východ, Michalovce od firmy Remose, s.r.o., Plynárenská 1, Michalovce vo výške 229 800,- €, cenová ponuka na výkon stavebného dozoru firmou Jozef Vaľo PRO-STAV, Masarykova 1339/72, Michalovce vo výške 2 900,- €), ktoré boli následne predmetom písomného hlasovania vyhláseného správcou dňa 03.01.2022, a to aj napriek tomu, že podľa Článku XII, bodu 12.12 Zmluvy o výkone správy špecifikovanej vyššie v tomto rozhodnutí, spôsobom zverejňovania informácií, ktorý sa považuje v dome za obvyklý je zverejňovanie na nástenke alebo informačnej tabuli umiestnenej vo vstupnej chodbe domu, prípadne vo všetkých vchodoch, alebo na dverách výťahu vo vstupnej chodbe domu, alebo zaslaním emailu na elektronickú adresu vlastníka, a taktiež podľa účastníkom konania predloženej vnútropodnikovej smernice „Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a iných činností spojených so správou bytového domu“ (Článok II., bod 7. a 8.) sa cenové ponuky zverejnia na mieste v dome obvyklom alebo na webovej stránke OSBD.

Správny orgán pri rozhodovaní vo veci vychádzal z podkladov, ktoré mal k dispozícii, pričom súčasťou administratívneho spisu v predmetnom prípade bol i vyšetrovací spis ČVS: ORP-240/MI-MI-2022 Okresného riaditeľstva PZ v Michalovciach, odbor poriadkovej polície, Obvodné oddelenie PZ Michalovce vo veci prejednávania správneho deliktu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Z uznesenia ČVS: ORP-240/MI-MI-2022 zo dňa 27.09.2022, vydaného vyššie uvedeným útvarom Policajného zboru v Michalovciach vo veci postúpenia

veci SOI vyplynulo podozrenie, že správca bytového domu C-2 Východ, Michalovce mal pri obnove uvedeného bytového domu porušiť zákon č. 182/1993 Z. z., nakoľko nemal zverejniť na mieste v dome obvyklom v spoločných priestoroch domu alebo na webovom sídle správcu postup pri obstarávaní tovarov a služieb v spojitosti s obnovou bytového domu, výmenou výťahov a zabezpečením úveru z bánk, taktiež nemal dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov, kde na základe toho vykonal správca v období od 14.01.2022 do 06.02.2022 písomné hlasovanie, predmetom ktorého boli podmienky na obnovu bytového domu C-2 Východ, Michalovce. Predmetný vyšetrovací spis obsahuje okrem iného i zápisnice o výsluchu účastníka konania, týkajúce sa o. i. aj okolností spôsobu zverejňovania postupu pri obstarávaní tovarov a služieb v spojitosti s obnovou bytového domu. Z obsahu výpovede oprávnenej osoby účastníka konania je tiež zrejmé, že jednotlivé cenové ponuky (vo všeobecnosti) neboli zverejňované v spoločných priestoroch domu alebo na webovom sídle správcu. Z obsahu podkladov pre rozhodnutie vyplynulo, že jednotlivé cenové ponuky boli zverejňované na schôdzach vlastníkov bytov, čo správca považoval za zverejnenie „na mieste v dome obvyklom“, pričom zároveň argumentoval tým, že kompletne cenové ponuky na jednotlivé práce sa nezverejňujú na nástenke v spoločnom priestore bytového domu, nakoľko do priestoru vstupujú aj ľudia, ktorí nie sú vlastníkami bytov. Všetky dokumenty sú vlastníkom bytov prezentované na schôdzach vlastníkov, sú k dispozícii v klientskom centre správcu, sú k dispozícii u zástupcu vlastníkov bytov a členov pracovnej skupiny.

Správny orgán prvého stupňa v danom konaní 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. Právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správne mu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, 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.

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

Pre posúdenie veci je podstatné, či účastník konania postupoval alebo nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z., ako aj v súlade so Zmluvou o výkone

správy a zároveň, v súlade s požiadavkami odbornej starostlivosti, pričom v danom prípade z kontrolných zistení vyplýva, že tomu tak nebolo, keďže v konaní nebolo objektívne preukázané, že účastník konania ako správca priebežne zverejšňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Vzhľadom na uvedené, odvolací správny orgán trvá na kontrolných zisteniach tak, ako boli zaznamenané v inšpekčnom zázname a má za to, že účastník konania pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade so Zmluvou o výkone správy.

Účastník konania ako predávajúci, (resp. poskytovateľ služieb) a správca, ktorý na základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z., bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nebanalitosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z predmetného zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona č. 182/1993 Z. z., od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nesplnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom. Účastník konania svojím konaním porušil práva spotrebiteľa priznané mu zákonom o ochrane spotrebiteľa a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný uvedeným zákonom, nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) cit. zákona.

V predmetnom 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.

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. 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 budúcnosti rozmyslí, či znova poruší daný právny predpis, ale aj smerom von – 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 a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

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

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

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

Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia 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, rovnako ako správny orgán prvého stupňa, zastáva názor, že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich 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 pritom dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

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

Z hľadiska charakteru protiprávneho konania a spôsobu porušenia povinnosti odvolací správny orgán prihliadol na skutočnosť, že účastník konania ako správca porušil povinnosť poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ktorého sa dopustil, keď v rámci výkonu správy bytového domu C-2 Východ, súp. č. 738, ul. J. Hollého 97, 99, 101, 103, 105, Michalovce pri kontrole nepreukázal zverejnenie jednotlivých cenových ponúk týkajúcich sa obnovy bytového domu C-2 Východ, Michalovce, na webovom sídle správcu alebo na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu (v rámci vyhlásenia písomného hlasovania bola zverejnená cenová ponuka na obnovu bytového domu C-2 Východ, Michalovce od spoločnosti DKB-KS, s.r.o., Štefana Moyzesa 2131/22, Michalovce vo výške 1 027 670,44 €, cenová ponuka na výmenu výťahov v bytovom dome C-2 Východ, Michalovce od spoločnosti Remose, s.r.o., Plynárenská 1, Michalovce vo výške 229 800,- €, cenová ponuka na výkon stavebného dozoru spoločnosťou Jozef Vaľo PRO-STAV, Masarykova 1339/72, Michalovce vo výške 2 900,- €), ktoré boli následne predmetom písomného hlasovania vyhláseného správcom dňa 03.01.2022, a to aj napriek tomu, že podľa Článku XII, bodu 12.12 Zmluvy o výkone správy (Zmluva o výkone správy uzavretá podľa ustanovení § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi správcom Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, Plynárenská 1, Michalovce a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu C-2 Východ, súpisné č. 738, postaveného na pozemku parc. č. 4645/22, zapísanom na liste vlastníctva č. 7070, katastrálne územie Michalovce, s účinnosťou od 01.01.2021) spôsobom zverejňovania informácií, ktorý sa považuje v dome za obvyklý je zverejňovanie na nástenke alebo informačnej tabuli umiestnenej vo vstupnej chodbe domu, prípadne vo všetkých vchodoch, alebo na dverách výťahu vo vstupnej chodbe domu, alebo zaslaním emailu na elektronickú adresu vlastníka a taktiež podľa účastníkom konania predloženej vnútropodnikovej smernice – „Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a iných činností spojených so správou bytového domu“ (Článok II., bod 7. a 8.) sa cenové ponuky zverejnia na mieste v dome obvyklom alebo na webovej stránke OSBD.

Za závažné považuje správny orgán porušenie povinnosti správcu priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytového domu v zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Predmetnou úpravou je sledovaná najmä ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, ktorý vlastníci opodstatnene očakávajú, a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné platby. Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona o ochrane spotrebiteľa sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Na základe

vyššie uvedeného hodnotí odvolací správny orgán uvedené porušenie povinnosti za veľmi závažné.

Správny orgán pri určení výšky pokuty taktiež prihliadol na možné následky zisteného protiprávneho konania spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálne možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v správe účastníka konania. Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že plnenie povinností správcu má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úpravy a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy. 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 a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho, resp. poskytovateľa služby.

Z hľadiska následkov protiprávneho konania odvolací správny orgán taktiež uvádza, že konaním účastníka konania došlo k porušeniu práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (v danom prípade správcu ako poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a právo na ochranu ich ekonomických záujmov. Tým, že účastník konania priebežne nezverejšoval jednotlivé cenové ponuky na mieste v dome obvyklom, prípadne na svojom webovom sídle, týkajúce sa predmetnej obnovy bytového domu, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dotknutom dome neboli v súlade so zákonom priebežne informovaní o postupoch, ktorými došlo k výberu konkrétnych dodávateľov jednotlivých prác, tak ako to explicitne stanovuje zákon č. 182/1993 Z. z. Uvedené protiprávne konanie vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti – potenciálne následky (možnosť privodenia majetkovej ujmy), ako aj porušenie práva spotrebiteľa vyjadreného v príslušnom ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa, správny orgán prvého stupňa, ako aj odvolací správny orgán, hodnotí ako nezanedbateľné porušenie zákona.

Uložená pokuta je vo vzťahu k porušeniu zákonných povinností účastníka konania a z hľadiska možných následkov viac ako primeraná. Z hľadiska miery zavinenia odvolací orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako správca domu, ktorý spotrebiteľovi poskytuje služby, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb a za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne.

Zmluva o výkone správy, ktorá zakladá zmluvný vzťah medzi účastníkom konania v postavení poskytovateľa služieb – správcu bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome a spotrebiteľmi – vlastníkami bytov a nebytových priestorov je spotrebiteľskou zmluvou, pričom v tejto súvislosti vznikajú účastníkovi konania ako poskytovateľovi služieb povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane spotrebiteľa, v danom prípade povinnosť zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Zákon o ochrane spotrebiteľa vymedzuje práva a povinnosti pre subjekty poskytujúce služby, ako aj objektívnu zodpovednosť za porušenie povinností, resp. zákazov, ktoré zákon ukladá, a to za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odvolací správny orgán prihliadol tiež 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 poskytovateľovi služieb, t. j. osobe, ktorá je znalá problematiky bytových otázok, správy bytových domov, spravovania fondu a celkových financií, ktoré patria do majetku vlastníkov 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 nestanovil podmienku odbornej spôsobilosti, ktorá sa nadobúda okrem iného aj osobitnou odbornou prípravou v oblasti relevantných právnych predpisov, primárne za účelom kvalifikovaného spravovania vlastných právnych záležitostí správcu, ale najmä preto, aby správca pri poskytovaní svojich služieb s odbornou starostlivosťou bol vlastníkom nápomocný a prípadne aj korigoval ich rozhodnutia, pokiaľ by tieto odporovali právnym predpisom regulujúcim oblasť správy bytového domu. V kolektívnom rozhodovaní vlastníkov je totiž významne prítomný laický prvok v prvom rade zohľadňujúci pri nakladaní s vlastným majetkom kritériá účelnosti, efektívnosti či úspornosti prijatých riešení. Odvolací správny orgán zároveň poukazuje na špecifickú odbornú spôsobilosť účastníka konania ako správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany.

Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil závažnosť správneho deliktu a jeho vplyv na priemerného spotrebiteľa.

V správnom konaní bolo spoľahlivo preukázané, že účastník konania porušil vyššie uvedenú povinnosť v nadväznosti na príslušné ustanovenie zákona č. 182/1993 Z. z., pričom účel sledovaný zákonom, spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov a práva spotrebiteľov na informácie – 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 ustanovení § 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 zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

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

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

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa § 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: 01860823.

POUČENIE:

Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.