

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/0172/99/2024

Dňa: 07.01.2025

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 – **Stavebné bytové družstvo Trenčín, sídlo: Legionárska ul. 647/33 Trenčín 911 01, IČO: 00 175 111**, kontrola vykonaná dňa 01.03.2024 v sídle spoločnosti Stavebné bytové družstvo Trenčín, 911 01 Trenčín, Legionárska ul. 647/33 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 380/2023 zameraného na nečinnosť správcu bytového domu na ulici Clementisova 4/663, 91101 Trenčín vo veci zabezpečenia odstránenia (opravy) úniku studenej vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, č. P/0033/03/2024 zo dňa 28.06.2024, 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 **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, 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 **zamietla a rozhodnutie** Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, č. P/0033/03/2024 zo dňa 28.06.2024 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania - Stavebné bytové družstvo Trenčín - 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“).

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 01.03.2024 v sídle spoločnosti Stavebné bytové družstvo Trenčín, 911 01 Trenčín, Legionárska ul. 647/33 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 380/2023 zameraného na nečinnosť správcu bytového domu na ulici Clementisova 4/663, 91101 Trenčín – účastník konania - vo veci zabezpečenia odstránenia (opravy) úniku studenej vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia zistené, že účastník konania porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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

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

Odvolací 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 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 v čase porušenia povinností.

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.

Dňa 01.03.2024 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „inšpektori SOI“) kontrolu v sídle účastníka konania, t. j. spoločnosti Stavebné bytové družstvo Trenčín, 911 01 Trenčín, Legionárska ul. 647/33 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 380/2023 zameraného na nečinnosť správcu bytového domu na ulici Clementisova 4/663, 91101 Trenčín vo veci zabezpečenia odstránenia (opravy) úniku studenej vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.

Správcom bytového domu na ulici Clementisova 4/663, 91101 Trenčín je účastník konania.

Z obsahu spotrebiteľského podania, ktoré bolo správnym orgánom zaevidované pod číslom 380/2023 vyplýva, že správca (účastník konania) dlhodobo neriešil únik studenej vody, čím mal spôsobiť škodu vlastníkom bytového domu na ulici Clementisova 663/4 Trenčín. Podávateľ spotrebiteľského podania doručil k podaniu nasledujúce doklady:

- výzva vlastníkov bytového domu na úhradu škody pri úniku vody zo dňa 10.01.2023, odmietnutie úhrady škody pri úniku studenej vody v bytovom dome Clementisova 663/4 Trenčín zo dňa 30.01.2023,
- opätovná výzva na úhradu škody pri úniku studenej vody zo dňa 10.05.2023,
- odpoveď na opätovnú výzvu na úhradu škody pri úniku studenej vody v bytovom dome Clementisova 663/4 Trenčín zo dňa 01.06.2023,
- fond opráv objektu za rok 2021,2022,
- e-mailová správa od mitura@sbdtn.sk zo dňa 14.12.2020,
- montážny list č. PP58127 zo dňa 14.12.2020,
- sumarizácia úniku studenej vody, ktorú spotrebiteľ podal osobne dňa 25.10.2023.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „Inšpektorát SOI“) si za účelom vykonania kontroly a prešetrenia spotrebiteľského podania č. 380/2023 vyžiadal dňa 13.11.2023 a opätovne dňa 06.12.2023 prostredníctvom výziev zaslaných do elektronickej schránky účastníka konania cez ústredný portál verejnej správy nasledujúce doklady:

- zmluvu o výkone správy uzatvorenú medzi účastníkom konania ako správcou bytového domu a vlastníkami bytov a nebytových priestorov na ul. Clementisova 4/663, Trenčín,
- faktúry od dodávateľa vody za obdobie rokov 2019 - 2022,
- ročné vyúčtovanie jedného z bytov nachádzajúceho sa na adrese Clementisova 4/663, Trenčín za obdobie rokov 2019-2022,
- odpočty z bytových vodomeroch za obdobie rokov 2019-2022,
- korešpondenciu s dodávateľom vody, so zástupcom vlastníkov bytového domu na ul. Clementisova 4/663, Trenčín, s vlastníkami bytov, prípadne s inými spoločnosťami, ktoré sa zaoberajú prevádzkovaním a opravami rozvodov vody vo veci riešenia problému na mieste úniku vody,
- doklady, zápisy, listy resp. akékoľvek iné dokumenty týkajúce sa riešenia úniku vody.

Účastník konania zaslal dňa 11.12.2023 prostredníctvom e-mailovej správy nasledujúce doklady týkajúce sa spotrebiteľského podania č. 380/2023:

- faktúry za vodné a stočné za rok 2020 (12 listov),
- zostava odpočtov vody s osobami a spotrebami za rok 2020 (8 listov),
- vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020 (2 listy),
- faktúry za vodné a stočné za rok 2020 (v počte listov 13),
- zostava odpočtov vody s osobami a spotrebami za rok 2019 (v počte listov 9),
- vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019 (v počte listov 2),
- faktúry za vodné a stočné za rok 2021 (v počte listov 13),
- zostava odpočtov vody s osobami a spotrebami za rok 2021 (v počte listov 8),
- vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021 (v počte listov 2),
- faktúry za vodné a stočné za rok 2022 (v počte listov 12),
- zostava odpočtov vody s osobami a spotrebami za rok 2022 (v počte listov 16),
- vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022 (v počte listov 2),
- opravná faktúra č. 422000205,
- odmietnutie úhrady škody pri úniku studenej vody bytovom dome Clementisova 663/4, Trenčín zo dňa 30.01.2023,
- e-mailová správa od mitura@sbdtn.sk zo dňa 14.12.2020,
- oznámenie o zvýšenej spotrebe na odbernom mieste č. 101-1100-0 z TVaK a.s. zaslané správcovi dňa 14.12.2020,
- odpočty bytových vodomeroch za roky 2019, 2020, 2021,
- správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2018, 2019, 2020, 2021,
- vyjadrenie správcu vo veci podnetu 380/2023, prešetrenie činnosti správcu s únikom vody na ul. Clementisova 663/4, Trenčín zo dňa 27.11.2023,
- vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019, zápisnica zo schôdze vlastníkov BaNP zo dňa 05.05.2022,
- pozvánka na schôdzu vlastníkov na 05.05.2022,
- žiadosť na odpustenie stočného, odberné miesto Trenčín, Clementisova 663/4 zo dňa 28.04.2022,
- zmluva o výkone správy zo dňa 24.11.2020,
- potvrdenie zo dňa 26.01.2023,
- montážny list č. PP58127 zo dňa 22.09.2021.

Za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 380/2023 a vyhodnotenia predložených dokladov zo strany spotrebiteľa a účastníka konania, vykonali inšpektori SOI dňa 01.03.2024 kontrolu v sídle účastníka konania.

Inšpektori SOI na podklade predložených dokladov zistili pri kontrole zo dňa 01.03.2024 nasledujúce skutočnosti:

Podľa vyjadrenia účastníka konania a z predložených dokladov je dodávka vody zabezpečovaná zo spoločnosti Trenčianske vodárne a kanalizácie a.s. a to tak, že meradlo sa nachádza vo vodomernej šachte pred bytovým domom, odpočet sa vykonáva jedenkrát za mesiac a následne je táto spotreba fakturovaná. Týmto spôsobom bola dodávka zabezpečovaná v roku 2019 a takto bola spotreba rozúčtovaná na jednotlivé byty, a to na základe spotreby nameranej na bytových vodomeroch.

Z dôvodu, že odpočet objektového meradla neprebíha v ten istý deň ako odpočty, ktoré sa vykonávajú na bytových vodomeroch, môže dochádzať a dochádza k rozdielnym nameraným hodnotám, a preto spotreba vody v bytoch sa upravuje koeficientami.

Tento koeficient bol za rok 2019 - cca 1,13, čo sa dalo považovať za primerané s ohľadom na rozdielne termíny odpočtov. Taktiež nebolo vidieť únik vody, ako ani odpočtár zo TVS nenahlásil žiadny únik ani zatopenie šachty. Nebol dôvod, aby správca konal, t.j. preveroval vysokú spotrebu vody.

Pri spracovávaní vyúčtovania spotreby vody za rok 2020 (porovnaním fakturovanej spotreby

vody TVS s odpočtom bytových vodomero) bol tento koeficient cca 1,55, čo mohlo a malo byť považované za značný rozdiel a posúdené ako:

1. únik vody za objektovým vodomermom (možná porucha) alebo
2. prípadne nameraný (neoprávnený) odber v objekte bytového domu.

Na zvýšení spotreby vody bol účastník konania ako správca upozornený dodávateľom TVK a.s. dňa 14.12.2020. ako to vyplýva z predložených dokladov a ako aj z vyjadrenia účastníka konania.

Z vyjadrenie správcu, vyplýva, že podľa neho vo veci konal, a to prostredníctvom koordinátora vlastníkov bytov, ktorý vykonal obhliadku a nezistil únik vody, ani zatopenú šachtu. Z ďalšieho vyjadrenia správcu vyplýva, že, správca nemohol zistiť prípadný únik vody iným spôsobom t.j. dodávateľskou spoločnosťou z dôvodu stanovených podmienok použitia prostriedkov z Fondu prevádzky, údržby a opráv, pre koordinátora a ako aj pre ich použitie podmienené súhlasom vlastníkov bytov.

Správca mal preukázateľne vedomosť o náraste odberu vody, zvýšenie odberu vody o 55% je výrazné zvýšenie a z tohto dôvodu je možné nečinnosť správcu hodnotiť ako nedostatok odbornej starostlivosti spojenej so správou bytového domu a teda zanedbanie povinnosti správcu bytového domu keď správca nepostupoval pri správe bytového domu s náležitou odbornou starostlivosťou a povinnosťami správcu uvedenými v zákone č. 182/1993 Z. z.

Následná činnosť účastníka konania ako správcu pri zisťovaní rozdielnej nameranej spotreby vody, ktorej vyvrcholením bola zvolaná schôdza vlastníkov bytov dňa 05.05.2022 bola vykonávaná so značným časovým odstupom (16 mesiacov).

Únik studenej vody na bytovom dome na ul. Clementisova 663/4, Trenčín vznikol opotrebením/únavou materiálu - prasknutie vodovodného potrubia.

Inšpektori SOI vykonanou kontrolou zo dňa 01.03.2024 teda zistili, že činnosť účastníka konania súvisiaca s únikom vody na uvedenom objekte vzhľadom ku skutočnosti, že účastník konania bol o enormne zvýšenej spotrebe vody informovaný už dňa 14.12.2020 spoločnosťou TVK a.s. (dodávateľ) a účastník konania nevykonal/nezdokumentoval v tomto smere dostatočne svoju činnosť o nápravu danej veci je nutné činnosť pri správe bytového domu posúdiť tak, že účastník konania nepostupoval v súlade s odbornou starostlivosťou správcu a s povinnosťami stanovenými v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj so Zmluvou o výkone správy.

Kontrolné zistenia boli spísané v inšpekčnom zázname zo dňa 01.03.2024, ktorý prevzal predseda družstva Mgr. P., ktorý do inšpekčného záznamu uviedol nasledovné: „*Inšpekčný záznam preberám a k obsahu sa vyjadriť v termíne do 27.03.2024*“.

Správny orgán k následnému vyjadreniu účastníka konania zo dňa 27.03.2024 vyjadril v rámci rozhodnutia č. P/0033/03/2024 zo dňa 28.06.2024.

Po preskúmaní inšpekčného záznamu zo dňa 01.03.2024 a taktiež vyjadrenia účastníka konania zo dňa 27.03.2024 k vykonanej kontrole, má správny orgán za dostatočne preukázané, že účastník konania porušil povinnosť predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, keď bolo pri prešetrení spotrebiteľského podania č. 380/2023 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Clementisova 4/663, 91101 Trenčín nekonal bezprostredne a s náležitou odbornou starostlivosťou s dôrazom na ochranu majetku a ekonomických záujmov vlastníkov, keď bol účastník konania dňa 14.12.2020 informovaný dodávateľom o enormne zvýšenej spotrebe vody o cca 400 m3, pričom však napriek tomu účastník konania nezabezpečil odstránenie poruchy bezprostredne a konal až dňa 06.04.2022, keď došlo k zabezpečeniu výmeny prípojky vody (účastníkom konania predložená faktúra č. DFÚ220108 zo dňa 06.04.2022), na základe uvedeného účastník konania ako správca konal v rozpore s § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca alebo predseda 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.

V zmysle § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov: „*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*“

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.*

Inšpektori SOI teda vykonanou kontrolou zistili, že účastník konania nekonal v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď nahlásenie zvýšenej spotreby vody bolo dňa 14.12.2020 a k odstráneniu poruchy došlo dňa 06.04.2022.

Uvedeným konaním bolo porušené ustanovenie § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

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 vo svojom odvolaní uvádza, že sa odvoláva voči Rozhodnutiu P/0033/03/2024 v rozsahu proti výrokovej časti a aj proti odôvodneniu rozhodnutia.

Účastník konania nesúhlasí s výrokovou časťou rozhodnutia a odvoláva sa proti uloženiu pokuty 500,-EUR, z dôvodu, že správny orgán sa náležite nevysporiadal so skutočnosťou, keď uviedol, že účastník konania nekonal odo dňa 14.12.2020, keď bol informovaný dodávateľom TVK a.s. o zvýšenej spotrebe vody, avšak napriek tomu účastník konania nezabezpečil odstránenie poruchy a opravil prasknuté vodovodné potrubie až dňa 06.04.2022. Účastník konania sa odvoláva proti tvrdeniu správneho orgánu vo výrokovej časti, že bol nečinný vo veci zabezpečenia odstránenia úniku studenej vody a nekonal bezprostredne a s náležitou odbornou starostlivosťou. Účastník konania vo svojom odvolaní uvádza, že nebol nečinný tak, ako to uvádza viac krát správny orgán v rozhodnutí. Účastník konania ihneď na druhý deň, to jest dňa 15.12.2020, keď predtým dňa 14.12.2020 prijal oznámenie od dodávateľa vody TVK a.s. o náraste spotreby cca 400 m³ studenej vody, požiadal vlastníkov bytov a vlastníkmí bytov zvoleného koordinátora Jozefa Rarigu, aby skontroloval možný únik vody, ktorý kontrolu vykonal a únik nezistil, vodomerná šachta aj priestory domu boli suché. Následne účastník konania poveril kontrolou úniku vody na bytovom dome Mgr. Ľubomíra Majtána, vtedy zamestnanca SBD Trenčín na pozícii stavebného dozoru, ktorý taktiež nezistil únik vody. Účastník konania namieta, že správny orgán sa nevysporiadal so skutočnosťou, že pracovníci TVK a.s. menili dňa 22.09.2021 vodomernú šachtu, na SOI bol doručený vo vyjadrení ako Príloha č. 6 - Montážny list č. PP 58127, vodomerná šachta bola suchá, nebola zatopená, inak by vodomerné nebolo možné vymeniť a zatopenie by ihneď hlásili pracovníci TVK, a. s. správcovi bytového domu – účastníkovi konania. Účastník konania ďalej vo svojom odvolaní uvádza, že Správny orgán v rozhodnutí argumentuje poruchou, že správca mal bezprostredne konať a opraviť poruchu bez súhlasu vlastníkov už dňa 15.12.2020, avšak správny orgán neuviedol, o akú konkrétnu poruchu sa jedná. Účastníkovi konania nie je známe, na základe čoho správny orgán tvrdí, že išlo o poruchu pri náraste spotreby vody o 55 %, keď neboli vykázané žiadne znaky poruchy. Šachta bola suchá, obvodové múry boli suché, pivničné priestory bytového domu boli suché. Účastník konania namieta, že nemohol bezprostredne konať výmenou prípojky bez súhlasu vlastníkov,

pretože nebol zistený únik vody kontrolou v šachte a v pivničných priestoroch bytového domu. Účastník konania vyššiu spotrebu vody o polovicu (55%) prisudzoval zákazu vychádzania z pandemických opatrení COVID 19 a homeoffice, keď sa ľudia omnoho viac zdržiavali vo svojich domácnostiach a míňali omnoho viac vody ako v predpandemickom období.

Účastník konania uvádza, že nebolo jednoduché v roku 2021 zvolať schôdzu vlastníkov bytov, ktorí by rozhodli na schôdzi o výmene prípojky. Keď správca zvolal schôdzu, ľudia odmietali zúčastniť sa schôdze, neprišli z dôvodu veľkej obavy z nákazy. Napriek tomu účastník konania uvádza argument, že zvolal schôdzu dňa 26. apríla 2021, na ktorej si vlastníci schválili investičný zámer: „Výmena ležatých rozvodov vody“ v bode 6/3 zápisnice zo schôdze. Tento argument vyhodnotil správny orgán nesprávne, že správca 16 mesiacov nič nekonal, len administratívne dva e-maily zo dňa 14. 12. 2020 a 15.12. 2020 a potom už 16 mesiacov podľa názoru správneho orgánu účastník konania už nerobil nič. Správny orgán nevyhodnotil správne skutkový stav, dokonca správny orgán v rozhodnutí uvádza, že to účastník konania neriešil na schôdzi. Vlastníkmi bytov zvolený koordinátor pán Jozef Rariga uviedol na schôdzi 26. apríla 2021, že dostal oznámenie od správcu podozrenie na únik vody so žiadosťou o preverenie, ale že nič nezistil. Ďalej účastník konania uvádza, že sa odvoláva proti odôvodneniu rozhodnutia. Účastník konania s tvrdením správneho orgánu v rozhodnutí, že keď bol koeficient za rok 2019 zistený v apríli 2020 a nameraný 1,13, nebol dôvod, aby správca bytového domu konal, pretože odpočítar TVK a.s. nehlásil v tej dobe únik vody ani zatopenie šachty. Odpočet vodomera v šachte sa nerobí v rovnaký deň ako odpočet bytových vodomeroch a preto dochádza k rozdielnym nameraným hodnotám a pri 1,13 nebol dôvod, aby správca bytového domu začal preverovať zvýšenú spotrebu vody. Správny orgán uviedol, že rozdiel spotreby vody vyšší o 55 % je dôvodom o tejto skutočnosti vlastníkov bytov informovať a spoločne s vlastníkmi zistiť, prečo a kde k takémuto rozdielu spotreby dochádza. Účastník konania uvádza, že informoval vlastníkov bytov o zvýšenej spotrebe o cca 400 m³ prostredníctvom koordinátora Jozefa Rarigu, ktorému doručil dňa 15.12.2020 oznámenie o zvýšenej spotrebe cca o 400 m³, ktorý tento oznam vyvesil na mieste obvyklom v bytovom dome. Taktiež správca následne vo februári 2021 poslal na bytový dom vykonať kontrolu úniku vody Mgr. Ľubomíra Majtána ako odborníka na technicko - stavebnej časti, v tom čase ako zamestnanca účastníka konania na pracovnej pozícii stavebného dozoru, čo doložil správne mu orgánu čestným vyhlásením. Správny orgán vytýka správcovi bytového domu, že pri zistení rozdielu spotreby nárastu o 55 % hodnotí nečinnosť správcu ako nedostatok odbornej starostlivosti pri správe bytového domu a že schôdzu správca zvolal až 05.05.2022, kde vlastníkov informoval (teda so značným časovým odstupom 16 mesiacov od nárastu spotreby). Vlastníkmi zvolený koordinátor Jozef Rariga za bytový dom informoval vlastníkov bytov už na schôdzi 26.apríla 2021, že správca mu doručil oznámenie o zvýšenej spotrebe o cca 400 m³, ale únik vody nezistil. Účastník konania tieto skutočnosti uvádza správne mu orgánu, že zvolal schôdzu vlastníkov bytov aj 26. apríla 2021, predložil mu aj zápisnicu zo schôdze, kde si schválili v bode 6/3 investičný zámer „Výmena spoločných rozvodov vody“.

Účastník konania v odvolaní namieta, že Správny orgán sa ani slovom nevysporiadal ani vo výrokovvej časti, ani v odôvodnení rozhodnutia so zložitou situáciou v súvislosti s pandemiou COVID 19, ktorá vyvrcholila v roku 2021 v SR, práve počas úniku vody, že účastník konania pripisoval únik vody vyšší o 55 % pandémie COVIDU. Taktiež správny orgán vytýka účastníkovi konania, že nezvolával schôdze k úniku vody. Účastník konania uvádza, že schôdzu zvolal 26.04.2021, kde nebolo potrebné riešiť únik vody z dôvodu, že únik vody nebol zistený a vlastníci v bode 6/3 schválili výmenu rozvodov studenej vody. Koordinátor pán Rariga informoval, že preveril možný únik vody dňa 15.12.2020 a následne viackrát aj začiatkom roka 2021 a nezistil únik vody. Taktiež bol preveriť možný únik vody aj zamestnanec správcu Mgr. Ľubomír Majtán, ktorý nezistil únik vody. Správca oznámenie o zvýšenej spotrebe o cca 400 m³ pripísal skutočnosti, že vlastníci sa o polovicu viac zdržiavajú v domácnostiach v dôsledku zákazu vychádzania. Nebolo čo prejednávať na schôdzi, keď únik nebol zistený. Situácia v roku 2021 nebola bežná. Nebrať do úvahy teraz spätne 3 roky dozadu, že sa v roku 2020 a 2021 nič nedialo a neprihliadnuť na tieto okolnosti, na ktoré účastník konania opakovane poukazuje, nie je

spravodlivé. Núdzový stav upravuje ústavný zákon, ktorý je súčasťou Ústavy SR o bezpečnosti štátu. Ústavný zákon upravuje výnimočný stav a núdzový stav. Od 01.10.2020 bol vyhlásený vládou SR núdzový stav z dôvodu ohrozenia života a zdravia osôb v príčinnej súvislosti so vznikom pandémie COVID 19 na 45 dní, ktorý sa následne predlžoval. Okrem toho od 11.03.2020 bola vyhlásená ešte pred núdzovým stavom aj mimoriadna situácia, ktorá trvala aj počas núdzového stavu, čo komplikovalo právnu úpravu opatrení, ktoré obmedzovali činnosť právnických osôb. Ľudia sa osobne nestýkali, mali obavy z nákazy, veci sa vybavovali písomne e-mailami. Od 25.11.2021 platil ďalší núdzový stav na 90 dní. Neustále sa menili pravidlá konania schôdze v bytových domoch, až koncom roku 2021 sa ustálili pravidlá konania domových schôdzí, ako sú napríklad dezinfekcia, rozostupy, rúška a podobne. Bol ohrozený celý chod národného hospodárstva. Aj účastník konania ako právnická osoba mal sťažený postup z obavy pred nákazou, správca nebol plne funkčný v roku 2020 a 2021 z dôvodu ochorenia zamestnancov. Viac ako polovica zamestnancov účastníka konania sa striedala na PN, došlo k opakovaným nákazám, došlo i k úmrtiu zamestnanca alebo k hospitalizácii z dôvodu COVID 19. Z vyššie uvedeného musí byť jasné, že odborná starostlivosť, na ktorú poukazuje správny orgán, sa nedala z objektívnych príčin úplne na 100 % zo strany správcu vykonávať.

Správny orgán viac krát v odôvodnení rozhodnutia uvádza, že pri koeficiente 1,56 išlo o 55% nárastu spotreby a účastník konania nevymenil potrubie bez súhlasu vlastníkov. Účastník konania opakovane uvádza, že ľudia boli o polovicu viac doma z dôvodu pandémie a homeoffice, ale správny orgán na toto vysvetlenie správcu nereagoval a nevysporiadal sa s týmito faktami v odôvodnení rozhodnutia, ako dôvodmi zvýšenej spotreby. Ľudia nechceli chodiť na schôdze, ak aj niektorí prišli, schôdza nebola uznášania schopná. Písali účastníkovi konania, že na schôdzu nechcú chodiť z obavy o svoje zdravie, ľudia umierali na bytových domoch, vchody zamykali a nechceli púšťať cudzích ľudí. Namiesto toho správny orgán uviedol, že koeficient 1,56 už správca mohol považovať za značný rozdiel a správca mohol posúdiť toto zvýšenie spotreby ako únik vody alebo to mal správca vyhodnotiť ako neoprávnený odber. Účastník konania opätovne uvádza, že túto zvýšenú spotrebu považoval za oprávnený odber, pretože bol zákaz vychádzania, ľudia o polovicu viac míňali doma vodu, viac varili, reštaurácie mali predaj iba cez okienko. Účastník konania uvádza, že nezisťoval zvýšenú spotrebu vody dodávateľskou spoločnosťou, keď pripisoval zvýšenú spotrebu tomu, že sú ľudia doma viac ako pred mimoriadnou situáciou a núdzovým stavom a míňajú viac vody. Správny orgán vytyka účastníkovi konania, že schôdzu zvolal až dňa 05.05.2022, kde vlastníkov informoval o úniku vody (teda so značným časovým odstupom 16 mesiacov od nárastu spotreby). Účastník konania uvádza odvolaciu orgánu, že schôdzu zvolal už 26.04.2021, únik vody sa neprejednával ako bod programu, pretože Mgr. Ľubomír Majtán na dome bol vo februári 2021 a nezistil únik. Na schôdzi bol aj koordinátor Jozef Rariga, ktorý spomenul na schôdzi vlastníkom bytov, že správca mu doručil písomne e-mailom dňa 15.12.2020 podozrenie na únik vody a toto oznámenie vyvesil na nástenku na mieste obvyklom dňa 15.12.2020 a že sám šachtu a dom pivnice kontroloval a únik vody nezistil.

Koeficient spotreby vody medzi vodomermom v šachte a súčtom spotreby vody všetkých vodomeroch jednotlivých bytov účastník konania robí každý rok v mesiacoch marec, apríl z dôvodu spracovania ročného vyúčtovania v máji ako zákonnú povinnosť. Účastník konania koeficient vypočítava vždy pri ročnom vyúčtovaní po obdržaní koncoročnej faktúry, ktorú mu zasiela dodávateľ vody TVK a.s. Trenčín a to až v mesiaci január, keď ju správcovi pošle, ako i po vykonanom odpočte spotreby vody koncových odberateľov v jednotlivých bytoch, ktoré vykonáva zástupca vlastníkov bytov a NP resp. koordinátor v termíne od 27.12 do 31.12 každoročne v prípadoch, kde ešte nie je diaľkový odpočet. Tento koeficient účastník konania uvádza v každoročnom vyúčtovaní nákladov, ktoré správca predkladá každému vlastníkovi bytu. Za rok 2020 bol v máji 2021 koeficient 1,56, ktorý účastník konania nepovažoval za nadspotrebu. Správca bytového domu do Plánu opráv na rok 2021 vo vyúčtovaní doručenom každému vlastníkovi bytu uviedol, že je potrebné vymeniť vodovodné potrubie, pretože od kolaudácie bytového domu uplynulo už 39 rokov a prípojky studenej vody neboli vymenené. Za rok 2020 bol účastníkom konania bytového domu v ročnom vyúčtovaní v máji 2021 zistený koeficient 1.56

a správca vyhodnotil, že takýto zvýšený koeficient nemusí súvisieť s únikom studenej vody. Účastník konania bytového domu tento nárast spotreby o polovicu pripisoval opatreniam z pandémie COVID 19, bol zákaz vychádzania a bol homeoffice. Ľudia sa zdržiavali doma omnoho viac, ako keď nebol zákaz vychádzania v súvislosti s pandemiou COVID 19. Počas pracovnej doby mimo svojich domácností spotrebovali vodu na pracovisku, nie v domácnostiach. Pri koeficiente 1,56 správca nemohol vyhodnotiť, že išlo o havarijnú situáciu. Správny orgán sa nevysporiadal so skutočnosťou, že vizuálne nebolo vidieť žiadne zatopenie vodomernej šachty, ani obvodových múrov bytového domu ani pivničných priestorov. Koordinátor Jozef Rariga a ani vlastníci bytov nehlásili zatopenie a účastník konania tento koeficient nevyhodnotil ako havarijnú situáciu. Účastník konania bytového domu nemohol bez súhlasu vlastníkov vystaviť objednávku na opravu vodovodnej prípojky, keď únik vody nebol zistený. Správny orgán sa nevysporiadal so skutočnosťou, že dňa 22.09.2021 bol v šachte vymenený vodomér a šachta nebola zatopená, doručené správne orgánu ako Príloha č. 6 - Montážny list č. PP58127 od TVK, a.s., adresa odberu: Clementisova 663/4. Keby bola šachta zatopená, účastníkovi konania by ihneď volali pracovníci TVK a.s. a vodomér by sa nedal vymeniť. Účastník konania má podozrenie, že vodomér sa mení každých 5 rokov a objímky sú hrdzavé a pri mykaní a povoľovaní matic sa hýbalo s prestarnutým potrubím a materiál sa mohol porušiť, pričom až koncom roka 2021 začal masívny únik spôsobený eróziou a spotreba sa zvýšila na koeficient 3,35 kedy účastník konania ihneď konal, keď ho zistil koncom marca a začiatkom apríla 2022 pri vyúčtovaní za rok 2021. Je pravdepodobné, že týmto zásahom pracovníkmi TVK a.s. pri výmene vodoméru došlo k prasknutiu potrubia a v presne nezistiteľnom čase a tlakom vody v potrubí mohlo postupne dochádzať k degradácii potrubia.

Správny orgán sa nevysporiadal so skutočnosťou, že na schôdzi vlastníkov bytov konanej 05.05.2022 vlastníci bytov prihliadli na všetky tieto okolnosti a schválili, že únik vody bude hrazený z FPÚO prípadne z poistenia a nevinili účastníka konania zo zanedbania odbornej starostlivosti. Toto uznesenie vlastníci bytov do dnešného dňa 15.07.2024 nezrušili. Vlastníci bytov vtedy na schôdzi pochopili, že účastník konania konal až po zistení koeficientu 3.35 v marci 2022 a ihneď dňa 06.04.2022 vymenil bez súhlasu vlastníkov prípojku studenej vody. Vlastníci bytov na schôdzi 05.05.2022 po vysvetlení účastníkom konania prijali uznesenie, že náklad na uniknutú vodu v roku 2021 bude uhradený z FPÚO a finančné prostriedky za uniknutú studenú vodu budú znášať vlastníci bytov v nájomnom.

Mgr. Miroslav Petřík uviedol dňa 27.03.2024 v písomnom vyjadrení na Inšpektorát SOI, že nesúhlasí so závermi uvedenými v inšpekčnom zázname zo dňa 01.03.2024. Účastník konania v uvedenom písomnom vyjadrení uviedol, že bezprostredne konal s odbornou starostlivosťou a preukázal to priloženými dôkazmi 1 až 10. Správny orgán sa nevysporiadal náležite so skutočnosťou, že účastník konania dva roky po sebe navrhoval vlastníkom bytov vymeniť prípojku studenej vody v pláne opráv, ktorý je prílohou každoročného vyúčtovania v máji a tento plán opráv bol doručený každému vlastníkovi bytov. Správny orgán nesprávne uviedol, že účastník konania konal len administratívne 16 mesiacov 2 e-mailami, pretože vo februári 2021 vykonal fyzickú kontrolu (t. j. už o dva mesiace) po doručení oznámenia z TVK a.s. zo dňa 14.12.2020 o podozrení o zvýšenej spotrebe vody a možného úniku vody na bytovom dome.

Správny orgán uvádza na strane 8 v odôvodnení rozhodnutia, že účastník konania dlhodobo - 16 mesiacov zisťoval príčinu úniku vody a že 2 administratívne e-maily účastníka konania nemožno rozhodne posúdiť ako riadnu odbornú starostlivosť, a že príčinu úniku vody účastník konania zisťoval len prostredníctvom koordinátora a jeho zistenia nemôžu nahrádzať odbornú starostlivosť správcu. Účastník konania SBD Trenčín dáva do pozornosti odvolaciemu orgánu, že uvedené tvrdenie správneho orgánu na strane 8 v časti odôvodnenie rozhodnutia je nesprávne. Účastník konania SBD Trenčín namieta okrem toho, že prvostupňový správny orgán uviedol, že správca dlhodobo nekonal 16 mesiacov (len administratívne dvomi e- mailami) a že konal prostredníctvom zamestnanca správcu, odborníka na technicko- stavebné časti až vo februári roku 2022, nie je pravda. Účastník konania SBD Trenčín uvádza, že prvostupňovému

správnemu orgánu doručil dňa 27.03.2024 vyjadrenie, ktorého súčasťou bola aj Príloha - Dôkaz č. 5, v ktorej je uvedené, že účastník konania vyslal zamestnanca a odborníka na technicko-stavebné časti na kontrolu preveriť možný únik prípadne zistiť príčinu možného úniku studenej vody na bytový dom Clementisova 663/4 už vo februári 2021, (t.j. cca 2 mesiace od doručenia oznámenia z TVK a.s. o zvýšenej spotrebe o cca 400 m³), ktorý únik vody nezistil. Účastník konania touto Prílohou - dôkaz č. 5 Čestné vyhlásenie k podaniu na SOI osobne doručené do podateľne dňa 27.03.2024 preukazuje, že účastník konania fyzicky konal, nie len administratívne, keď mal vedomosť o zvýšenom rozdiel spotreby studenej vody o 55 %. Taktiež správca uvádza, že konal po cca 2 mesiace a nie je pravdivé tvrdenie prvostupňového správneho orgánu, že správca konal až po 16 mesiacoch od oznámenia z TVK a.s. zo dňa 14.12.2020. Na základe vyššie uvedených skutočností účastník konania SBD Trenčín tvrdí, že prvostupňový orgán nesprávne zistil skutkový stav a dospel k nesprávnym právnym záverom. Správny orgán nesprávne aplikoval na správcu bytového domu ako účastníka konania zákon č. 182/1993 Z.z., ustanovenie § 8b, ods. 1 písmeno a), ktorý ukladá povinnosť správcu hospodáriť s majetkom správcu s odbornou starostlivosťou, z dôvodu, že nesprávne zistil skutkový stav. Prvostupňový správny orgán sa na strane 8 odvolaním napadnutého rozhodnutia zmýlil o jeden celý rok, o 12 mesiacov, keď uviedol, že vykonal kontrolu úniku vody vo februári 2022. V tomto prípade už nejde o omyl a zrejmu chybu správneho orgánu, ale ide o nezákonnosť pri aplikácii zákona.

Účastník konania uvádza, že na konci marca 2022 správca zistil rozdiel spotreby koeficient 3,35 čo považoval za jasný únik vody a tento enormný nárast už nepripisoval COVIDU 19. V tomto období, v marci 2022 už nebol nárast spotreby vody o 55 % ale o cca 335 % a správca ihneď konal, dal vymeniť celú prípojku od vodomernej šachty po bytový dom. Účastník konania zavolať dňa 03. apríla 2022 koordinátorovi že zistil veľký koeficient 3,35 a že tam poslať na kontrolu druhého zamestnanca SBD Trenčín, vodára zamestnanca údržby p. Ten zistil, že šachta je zatopená. Správca dal externou firmou ihneď na to dňa 06. apríla 2022 vymeniť prípojku studenej vody. Správca zvolal k výmene prípojky a zistenému úniku vody dňa 05.05.2022 schôdzu vlastníkov bytov. (Vid'. Príloha - Dôkaz č. 6 k podaniu osobne doručenému na SOI dňa 27.03. 2024). Teda zatopenie vodomernej šachty správca pripisuje degradácii potrubia a jeho následnému prasknutiu v nezistiteľnom čase pravdepodobne pri výmene vodomeru pracovníkom TVK, a.s.

Účastník konania nesúhlasí s argumentom správneho orgánu, že nemôže vydať iné rozhodnutie ako v podobných prípadoch zanedbania odbornej starostlivosti iných správcov, keď iný správca nekonal a došlo k úniku vody a bola uložená pokuta. Nemožno porovnávať tento konkrétny prípad, keď správca konal na Clementisovej 663/4 (aj fyzicky dvomi kontrolami, nie len administratívne) s prípadom, keď nejaký nám neznámy iný správca nič nerobil a nezisťoval príčiny úniku vody a nebol COVID 19. V našom konkrétnom prípade zamestnanci a správca konal nielen administratívne ale aj fyzicky a prípojku vymenil bez súhlasu vlastníkov bytov, až keď bol preukázaný enormný nárast studenej vody koeficientom 3,35. Na strane 9 rozhodnutia správny orgán uvádza, že inšpektori vykonanou kontrolou dňa 01.03.2024 zistili, že účastník konania nekonal v záujme vlastníkov bytov, keď od nahlásenia zvýšenej spotreby vody TVK, a.s., teda od 14.12.2020 až do odstránenia poruchy dňa 07.04.2022 uplynulo 16 mesiacov a že nezvolával schôdze. S týmto tvrdením správneho orgánu správca nesúhlasí s dôvodov, že správca fyzicky konal kontrolou vo februári 2021 po dvoch mesiacoch od nahlásenia zvýšenej spotreby a schôdza vlastníkov bola dňa 26.apríla 2021, kde si v bode 6/3 vlastníci schválili investičný zámer výmenu rozvodov vody.

Správny orgán uviedol na strane 10 rozhodnutia, že správny orgán opravil nesprávne uvedené: že koordinátor upozornil účastníka konania správcu na možný únik vody o 400 m³, na správne znenie: správca bytového domu upozornil koordinátora požiadal o preverenie možného úniku vody, správny orgán posúdil túto chybu ako zrejmu chybu. S tým by správca nemal problém, že ide o zrejmu chybu, tá sa bežne stáva a dá sa opraviť dodatočne. Správca bytového domu (účastník konania) však nesúhlasí s ďalším výrokom správneho orgánu

v rozhodnutí, ktorý nasleduje vo vete po oprave zrejmej chyby a tá znie: Uvedená skutočnosť však nemá žiadny vplyv na správny orgánom spoľahlivo zistený skutkový stav. Správca vznáša námietku, že táto skutočnosť má zásadný vplyv na to, aby správny orgán neuložil pokutu 500,- EUR za nečinnosť a zanedbanie odbornej starostlivosti a to hlavne v spojení ďalšej chyby, keď správny orgán uviedol vo vydanom rozhodnutí, že správca nekonal 16 mesiacov, a konal iba administratívne 2 e-mailami. V rozhodnutí si správny orgán pomýlil rok, keď nesprávne uviedol, že zamestnanec správcu stavebno-technický dozor urobil kontrolu úniku vody na bytovom dome a v šachte až vo februári 2022. Bolo to o rok skôr, vo februári 2021, keď kontrolu vykonal a nezistil odborne únik vody. Potom to naozaj vyzerá, že správca 16 mesiacov nekonal. V roku 2022 začiatkom apríla zistil únik vody o rok neskôr druhý zamestnanec SBD Trenčín, pán, ktorý zistil, že šachta je zatopená. Správca okamžite konal a dal vymeniť prípojku bez súhlasu vlastníkov bytov. Preto nemožno vytýkať správcovi, že 16 mesiacov nekonal, len 2 x administratívne dvoma e-mailami 14.12.2020 a 15.12.2020. Ide o nesprávne zistený skutkový stav. Táto chyba je spôsobilá, aby odvolací správny orgán zrušil vydané rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu o uložení pokuty 500 EUR.

Správny orgán uvádza v rozhodnutí, že účastník konania je objektívne zodpovedný za škodu vlastníkom bytov. Objektívna zodpovednosť znamená, že je založená zodpovednosť bez ohľadu na to, či správca zaviniť škodu, alebo nie. Správca tvrdí, že nezavinil únik vody, konal s odbornou starostlivosťou a nie je pravdou, že bol nečinný. Aj z objektívnej zodpovednosti sa možno vyvinieť exkulpáciou (oslobodenie z objektívnej zodpovednosti liberalizáciou), ak vznikla škoda vonkajšími okolnosťami, prestarnuté potrubie, alebo vonkajšie faktory vis major, teda pandémie COVID 19, ktorá narušila chod správcu pri správe bytových domov a riešenia pri zisťovaní príčin úniku vody prisudzovaním vyššej spotreby vody v súvislosti so zákazom vychádzania. Taktiež je liberačný dôvod aj to, že potrubie by prasklo z dôvodu, že je prestarnuté, čo správca tiež nemohol ovplyvniť, pretože dva roky po sebe navrhoval výmenu rozvodov studenej vody a vlastníci výmenu schválili až na schôdzi 26. apríla 2021 investičným zámerom v bode 6/3.

Z týchto dôvodov a omylov správneho orgánu v dátume kontroly úniku vody, keď uviedol vo vydanom rozhodnutí, že správca vykonal kontrolu možného úniku vody až vo februári 2022, ale kontrola úniku vody bola skutočne fyzicky vykonaná správcou už vo februári 2021, došiel prvostupňový správny orgán k nesprávnym skutkovým záverom, že 16 mesiacov odo dňa 14.12.2020 oznámenia o zvýšenej spotrebe vody od TVK, a.s. správca nekonal, údajne správca konal iba administratívne dvoma e-mailami doručenými dňa 14.12.2020 a 15.12.2020 a správca nezvolal ani schôdzu vlastníkov, až dňa 05.05.2022, keď dal vymeniť prípojku dňa 06.04.2022. Je preukázané, že správca zvolal schôdzu aj dňa 26. apríla 2021, predmetom ktorej bolo schválenie výmeny rozvodov studenej vody v bode programu 6/3. Na základe nesprávne zisteného skutkového stavu správny orgán nesprávne aplikoval v odvolaní napadnutého rozhodnutia zákon č. 182/1993 Z. z., § 8b, ods. 1, písmeno a), ktorým správca údajne nechránil majetok vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou. Z vyššie uvedených nezákonností sa správca bytového domu Clementisova 663/4, Trenčín domáha, aby druhostupňový odvolací správny orgán zrušil rozhodnutie prvostupňového orgánu o uložení pokuty 500,-EUR v celom rozsahu výrokovvej časti.

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. 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 § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov: „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.“

K tvrdeniam účastníka konania, že Správny orgán sa ani slovom nevysporiadal ani vo výrokovvej časti, ani v odôvodnení rozhodnutia so zložitou situáciou v súvislosti s pandémiou COVID 19, a že tento nárast spotreby o polovicu pripisoval opatreniam z pandémie COVID 19, bol zákaz vychádzania a bol homeoffice, ľudia viac varili, reštaurácie boli zavreté atď. uvádza, že predmetné tvrdenia účastníka konania nie sú pravdivé, nakoľko prvostupňový správny orgán sa na strane 9 napadnutého rozhodnutia vyjadroval k predmetnému argumentu účastníka konania týkajúceho sa pandémie COVID 19. Odvolací orgán však tento argument účastníka konania považuje za príčinu jeho nekonania pri neprimerane zvýšenej spotrebe vody, a teda za nesprávne vyhodnotenie stavu, ktoré však nie je liberačným dôvodom jeho nekonania (resp. nedostatočného zisťovania, či a kde nastal havarijný stav a únik studenej vody), nakoľko účastník konania má byť garantom odbornosti vo svojej podnikateľskej činnosti a vlastníci bytov a nebytových priestorov v postihnutom bytovom dome na ul. Clementisova 4/663 Trenčín sa právom spoliehali na odbornosť účastníka konania. Účastník konania sa preukázateľne (čo ani sám nespochybňuje, ba naopak sám uvádza), že o možnom úniku studenej vody sa dozvedel od 14.12.2020, pričom účastník konania túto informáciu, podľa svojho tvrdenia preveroval len prostredníctvom koordinátora, ktorého zistenia nie sú relevantné a nemôžu nahrádzať odbornú starostlivosť správcu. Účastník konania sa z počiatku spoliehal len na výsledky zistení koordinátora, ktorý však žiadny únik studenej vody nezistil a účastník konania považoval zvýšenú spotrebu studenej vody len za vplyv COVID 19 a zvýšených homeoffice. Toto konanie účastníka konania považuje odvolací orgán za nesprávne vyhodnotenie situácie. Následne účastník konania, podľa svojho tvrdenia, požiadal o preverenie situácie vtedajšieho zamestnanca na pozícii odborníka na technicko-stavebné časti Mgr. M. P., ktorý poruchu tiež nezistil, k čomu odvolací orgán uvádza, že je nespochybniteľné, vzhľadom na zvýšenie spotreby vody (upozornenie zo dňa 14.12.2020) a vzhľadom na to, že dňa 07.04.2022 skutočne došlo k oprave, resp. výmene prípojky vody na potrubí, že porucha na vodovodnom potrubí už existovala, pričom tú skutočnosť, že porucha na potrubí naozaj existovala nespochybňuje ani samotný účastník konania. To, že zamestnanec účastníka konania poruchu na základe jednej kontroly vodomernej šachty a pivničných priestorov nezistil, nemôže byť predseda zo strany účastníka konania dostatočným zdôvodnením toho, že účastník konania konal pri riešení poruchy s náležitou odbornou starostlivosťou. To, že zamestnanec účastníka konania nezistil poruchu, pričom je preukázané, že porucha na potrubí existovala je subjektívnym dôvodom na strane účastníka konania. Účastník konania v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie, pričom v rámci objektívnej zodpovednosti zodpovedá aj za konanie zamestnancov, ktorí v jeho mene konajú alebo konali. K tomu účastník konania v odvolaní ďalej namietal, že aj z objektívnej zodpovednosti sa dá vyvinúť exkulpáciou (oslobodenie z objektívnej zodpovednosti liberalizáciou), ak vznikla škoda vonkajšími okolnosťami, prestarnuté potrubie, alebo vonkajšie faktory vis major, teda pandémie COVID 19, ktorá narušila chod správcu pri správe bytových domov a riešenia pri zisťovaní príčin úniku vody prisudzovaním vyššej spotreby vody v súvislosti so zákazom vychádzania, pričom

Odvolací orgán uvádza, že zbavenie sa objektívnej zodpovednosti za vzniknutú škodu je možné, ak je preukázaný niektorý zo zákonom predpokladaných liberačných dôvodov, čo však

v prípade účastníka konania naplnené nebolo, keď bolo kontrolou dňa 01.03.2024 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania podcenil skutočnosť, keď bol dňa 14.12.2020 dodávateľom informovaný o enormne zvýšenej spotrebe vody, a teda nekonal bezprostredne a s náležitou odbornou starostlivosťou s dôrazom na ochranu majetku a ekonomických záujmov vlastníkov, keď bol účastník konania dňa 14.12.2020 informovaný dodávateľom o enormne zvýšenej spotrebe vody o cca 400 m³, na základe čoho mal účastník konania vedomosť o zvýšenej spotrebe vody, pričom o tejto skutočnosti následne informoval aj koordinátora prostredníctvom e-mailovej správy, avšak napriek tomu účastník konania nezabezpečil odstránenie poruchy bezprostredne a konal až dňa 06.04.2022, keď došlo k zabezpečeniu výmeny prípojky vody [účastníkom konania predložená faktúra č. DFÚ220108 zo dňa 06.04.2022], na základe uvedeného účastník konania ako správca konal v rozpore s § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca alebo predseda 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, **čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, čím de facto došlo k priamej ekonomickej škode vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Clementisovej 4/663 Trenčín v sume 13 876,52 eur.**

Odvolací orgán ďalej uvádza, že pri cca 55% zvýšení spotreby vody pri vynaložení patričnej odbornej starostlivosti mohol napríklad účastník konania požiadať vlastníkov o mesačné odpočty, tieto následne porovnať s centrálnym vodomermom a tak na únik prísť. Účastník konania sa však spoliehal len na dve vykonané kontroly vodovodnej šachty a pivničných priestorov, a teda preukázateľne nevynaložil potrebnú odbornú starostlivosť, ktorú ako správca je povinný vykonať a nemôže toto svoje porušenie povinnosti prenášať na koordinátora, resp. na svojho zamestnanca, za ktorého je navyše zodpovedný samotný účastník konania. Príčinu zvýšenej spotreby vody nakoniec zistil až ďalší zamestnanec účastníka konania. Odvolací orgán má za to, že vyslaním odborných pracovníkov (napr. pracovníkov TVK a.s.), resp. vykonaním viacerých kontrol na vodovodnom potrubí sa dalo zvýšenej spotrebe vody predísť, poruchu odhaliť - týmto by bola splnená náležitá odborná starostlivosť správcu, čo ale nebolo v tomto prípade naplnené. Účastník konania v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie, pričom v rámci objektívnej zodpovednosti zodpovedá aj za konanie zamestnancov, ktorí v jeho mene konajú alebo konali.

K námietka účastníka konania, že nemohol zvolať schôdzu, že bola pandemická situácia a ľudia sa báli a neotvárali vchodové dvere a nepúšťali dnu cudzích ľudí odvolací orgán k uvedenému poukazuje na zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 67/2020 Z. z.“) a v tejto súvislosti zároveň na stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky (dostupné na web stránke Ministerstva financií Slovenskej republiky) k problematike hlasovania: „Ustanovenie § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 (ďalej len „zákon o mimoriadnych opatreniach“) umožnilo uplatnenie práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome hlasovať aj využitím elektronických prostriedkov, pričom doteraz zavedené formy hlasovania vlastníkov zostali zachované. Elektronické hlasovanie znamená iba nahradenie fyzickej prítomnosti vlastníka na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní elektronickým prejavom jeho vôle. Právo použiť pri hlasovaní elektronické prostriedky bolo časovo obmedzené len na obdobie pandémie, pretože z dôvodu protiepidemických opatrení nebolo vhodné združovanie osôb na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní.

Za elektronické prostriedky možno považovať technické prostriedky na prenos obrazu a zvuku v reálnom čase umožňujúce obojsmernú komunikáciu (videokonferencia), ktoré sú uplatniteľné napr. na schôdzi vlastníkov, alebo aj iné prostriedky informačnej a komunikačnej technológie, umožňujúce individualizovaný prejav vôle, napríklad elektronická pošta alebo iný komunikačný

program, ktorý identifikuje vlastníka nezameniteľným spôsobom, napríklad pridelením identifikátora organizátorom schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania.“ Z uvedeného vyplýva, že predmetný zákon stanovil výlučne formu, akou môže vlastník bytu a nebytového priestoru uplatniť svoje právo bez toho, aby bola dotknutá povinnosť správcu zvolať schôdzu.

Účastník konania v odvolaní tiež uvádza, že „*Vlastníkmi zvolený koordinátor za bytový dom informoval vlastníkov bytov už na schôdzi 26. apríl a 2021, že správca mu doručil oznámenie o zvýšenej spotrebe o cca 400 m³, ale únik vody nezistil.*“ Z uvedeného tak vyplýva, že v tvrdeniach účastníka konania je rozpor a sú zmätočné, keď na jednej strane uvádza, že nemohla byť usporiadaná bytová schôdza, keďže bola pandemická situácia a zároveň uvádza, že dňa 26.4.2021 sa schôdza konala, pričom koordinátor za bytový dom informoval vlastníkov bytov, že správca mu doručil oznámenie o zvýšenej spotrebe o cca 400 m³, ale únik vody nezistil a nekonalo sa hlasovanie. K uvedenému tak odvolací orgán môže konštatovať, že skutočnosť, že koordinátor za bytový dom nezistil pôvod úniku vody nie je pre správny orgán relevantný dôvod preukazujúci konanie zo strany účastníka konania.

Účastník konania vo svojom odvolaní tiež poukazuje na skutočnosť, že správny orgán sa nevysporiadal so skutočnosťou, že na schôdzi vlastníkov bytov konanej 05.05.2022 vlastníci bytov prihladli na všetky tieto okolnosti a schválili, že únik vody bude hradený z FPÚO prípadne z poistenia a nevinili správcu zo zanedbania odbornej starostlivosti.“ K tomu odvolací orgán uvádza, že považuje za absurdné, že vykonaná kontrola inšpektorov Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj dňa 01.03.2024 bola iniciovaná a vykonaná práve na základe podnetu vlastníkov ako spotrebiteľov, ktorý práve poukazovali na nečinnosť správcu a škodu spôsobenú jeho nečinnosťou, pričom v podnete sa uvádza, že účastníkovi konania zasielali vlastníci bytov a nebytových priestorov opakovanú výzvu na úhradu škody pri úniku studenej vody (dňa 10.01.2023 a dňa 10.05.2023).

Účastník konania tiež namieta, že v odôvodnení napadnutého odvolania sa uvádza, že správca uvádza, že konal po cca 2 mesiace a nie je pravdivé tvrdenie prvostupňového správneho orgánu, že správca konal až po približne 16 mesiacoch od oznámenia z TVK a.s. zo dňa 14.12.2020. K tomu odvolací orgán uvádza, že pre posúdenie celého protiprávneho konania zo strany účastníka konania, správny orgán prihladol na dátum ohlásenia poruchy - 14.12.2020 a dátum odstránenia poruchy - 06.04.2022. Odvolací orgán nepopiera, že účastník konania vyvinul určitú činnosť 2 mesiace po nahlásení poruchy, avšak táto činnosť nemala žiaden vplyv na odstránenie poruchy a únik vody ďalej trval. Z uvedeného dôvodu nemôže byť predmetná činnosť uskutočnená 2 mesiace po nahlásení poruchy považovaná za náležitú odbornú starostlivosť zo strany účastníka konania ako správcu.

Účastník konania tiež uvádza, že na konci marca 2022 správca zistil rozdiel spotreby koeficientu 3,35 čo považoval za jasný únik vody a tento enormný nárast už nepripisoval COVIDU 19. V tomto období, v marci 2022 už nebol nárast spotreby vody o 55 % ale o cca 335 % a správca ihneď konal, dal vymeniť celú prípojku od vodomernej šachty po bytový dom. K tomu odvolací orgán uvádza, že uvedeným tvrdením účastník konania opätovne potvrdil, že únik vody (porucha) prebiehala dlhšie (porucha nahlásená od 14.12.2020 - tento dátum správny orgán posudzuje ako dátum začatia poruchy), avšak účastník konania ho mal spočiatku mylne pripisovať pandémie COVIDU-19 a vo veci nekonal dostatočne. Správny orgán v súvislosti s argumentáciou účastníka konania, v zmysle ktorej spočiatku pripisoval zvýšenie spotreby vody pandémie COVIDU-19, ďalej uvádza, že účastník konania je správcom viacerých bytových domov, pričom v prípade, keby bolo zvýšenie spotreby vody spôsobené pandemiou, účastník konania by evidoval zvýšenie aj v iných bytových domoch a tiež pomerné zvýšenie spotreby aj teplej vody, pričom však dôkaz, ktorý by preukazoval zvýšenie aj v iných bytových domoch na základe pandémie COVIDU-19, účastník konania správneho orgánu nepredložil. Na základe uvedeného odvolací orgán predmetnú argumentáciu účastníka konania považuje len za účelovú a nepodloženú dôkazmi, a teda za právne irelevantnú.

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. 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 § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Skutočnosti, ktoré účastník konania uviedol v súvislosti s predmetným porušením zákona považuje odvolací orgán za subjektívne, účastníka konania nezstavujúce 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. 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), 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 ustanovenie 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, avšak v predmetnom prípade došlo aj k reálnej majetkovej škode vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Clementisova 4/663 Trenčín, a to vo výške 13.876,52 eur. 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 správneho 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. 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 nevzhladol 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. 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 správneho 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. 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. 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 dané právne predpisy, 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 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 sankcie. 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 porušil povinnosť predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie, keď bolo pri prešetrení spotrebiteľského podania č. 380/2023 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Clementisova 4/663, 91101 Trenčín nekonal bezprostredne a s náležitou odbornou starostlivosťou s dôrazom na ochranu majetku a ekonomických záujmov vlastníkov, keď bol účastník konania dňa 14.12.2020 informovaný dodávateľom o enormne zvýšenej spotrebe vody o cca 400 m³, pričom však napriek tomu účastník konania nezabezpečil odstránenie poruchy bezprostredne a konal až dňa 06.04.2022, keď došlo k zabezpečeniu výmeny prípojky vody (účastníkom konania predložená faktúra č. DFÚ220108 zo dňa 06.04.2022), na základe uvedeného účastník konania ako správca konal v rozpore s § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca alebo predseda 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.

Pri určení výšky pokuty správny orgán zohľadnil aj čas trvania protiprávneho skutku, keď uvedené možno datovať odo dňa 14.12.2020, keď bol účastník konania informovaný dodávateľom o enormne zvýšenej spotrebe vody o cca 400 m³ až do dňa odstránenia zisteného havarijného stavu – keď došlo k zabezpečeniu výmeny prípojky vody, a teda dňa 06.04.2022.

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 zamietla 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: 00330324.

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.