

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie
so sídlom v Košiciach pre Košický kraj
Vrátna 3, 040 65 Košice

Číslo: P/0253/08/24

Dňa: 23.07.2025

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. h), ods. 4 a § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z.z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a 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 súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“),

u k l a d á

účastníkovi konania: Správcovské bytové družstvo IV Košice, sídlo: Levočská 3, Košice 040 12, IČO: 00 216 666, na základe kontroly na diaľku začatej dňa 26.06.2024 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj (ďalej aj „Inšpektorát“), zameranej na prešetrenie podnetu č. 464/PO/2024 spracovaním a zaslaním výzvy na predloženie dokladov do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk (s doručením dňa 02.07.2024), s pokračovaním v sídle Inšpektorátu po doručení požadovaných dokladov (doručené dňa 08.07.2024), dňa 29.10.2024 zaslaním výzvy na doplnenie dokladov do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk (s doručením dňa 31.10.2024) a ukončením dňa 31.01.2025 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu a jeho zaslaním do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk (s doručením dňa 11.02.2025),

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 250/2007 Z.z.“, „zákon o ochrane spotrebiteľa“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keď účastník konania, ako správca bytov a nebytových priestorov v dome na ul. Čiernomorská x v Košiciach (ďalej aj „bytový dom“) nepostupoval pri výkone správy v súlade s § 8a ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 182/1993 Z.z.“), podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy, zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané

správcom a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená, pričom správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, keď kontrolou bolo zistené, že s vlastními bytov a nebytových priestorov v spravovanom bytovom dome boli v roku 2005 a 2023 uzatvárané zmluvy o výkone správy s iným obsahom ako pôvodná zmluva o výkone správy z roku 1997 (zistené porovnaním *Zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi správcom Stavebné bytové družstvo IV, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu č. xx, platnej dňom podpísania 29.05.1997 a účinnnej dňom nadobudnutia vlastníctva bytu (nebytového priestoru) – predloženej účastníkom konania v rámci kontroly začatej dňa 26.06.2024, ukončenej dňa 31.01.2025 a obsahu Zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien medzi správcom Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu č. x Čiernomorská x, Košice, zo dňa 02.03.2023* (predloženej účastníkom konania dňa 25.01.2024 v rámci predchádzajúcej kontroly zameranej na prešetrenie podnetu evidovaného pod číslom 564/2023 spolu so zmluvou o výkone správy zo dňa 05.12.2005 uzatvorenej s vlastníkom bytu č.x), a to konkrétne s rôznymi ustanoveniami týkajúcimi sa dĺžky trvania výpovednej lehoty (Zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 11 Záverečné ustanovenie 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou dobou *šesť mesiacov*.“, (Zmluva o výkone správy zo dňa 02.03.2023: „článok 7 Záverečné ustanovenia 1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou *tri mesiace*.“), zmien týkajúcich sa výšky poplatku za omeškanie s plnením povinností vlastníka (zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 2 bod 5) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške *2,5 promile* za každý deň omeškania.“, zmluva zo dňa 02.03.2023: „článok 2 Práva a povinnosti správcu bod 4: Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške *0,5 promile* za každý deň omeškania.“, lehoty na poukázanie preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (Zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 3 Práva a povinnosti vlastníkov 3) Platby podľa ods. 2/ sú vlastníci bytov (nebytových priestorov) povinní poukazovať spolu *najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca*.“, zmluva zo dňa 02.03.2023: „článok 3 Práva a povinnosti vlastníkov 1. Vlastníci sú povinní mesačne vopred vždy *do 25 dňa mesiaca* poukazovať na účet domu – preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu...“), pričom obsah zmluvy z roku 2005 a ani zmluvy z roku 2023 nebol schválený v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., správca ku kontrole nepreukázal schválenie, resp. rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zmene zmluvy o výkone správy pre daný spravovaný bytový dom,

p o k u t u

vo výške 500,- eur **slovom** päťsto eur.

Pokutu je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia poštovým poukazom alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS – 02530824.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 26.06.2024 bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj v sídle Inšpektorátu začatý výkon kontroly na diaľku, zameranej na prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného na Inšpektoráte pod č. 464/PO/2024 a to zaslaním výzvy na predloženie dokladov potrebných k prešetreniu podnetu, ktorá bola kontrolovanej osobe – Správcovské bytové družstvo IV Košice, so sídlom: Levočská 3, Košice 040 12, IČO: 00 216 666 (ďalej len „účastník konania“), doručená do elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 02.07.2024. Výkon kontroly pokračoval v sídle Inšpektorátu po doručení požadovaných dokladov (doručené dňa 08.07.2024), pričom dňa 29.10.2024 bola účastníkovi konania zaslaná výzva na doplnenie dokladov, doručená do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu www.slovensko.sk dňa 31.10.2024. Výkon kontroly bol ukončený dňa 31.01.2025 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu a jeho zaslaním do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom portálu www.slovensko.sk, s doručením dňa 11.02.2025.

Pri výkone kontroly bolo zistené porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keď účastník konania, ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Čiernomorská x v Košiciach nepostupoval pri výkone správy v súlade s § 8a ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy, zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená, pričom správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, keď kontrolou bolo zistené, že s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v spravovanom bytovom dome boli v roku 2005 a 2023 uzatvárané zmluvy o výkone správy s iným obsahom ako pôvodná zmluva o výkone správy z roku 1997 (zistené porovnaním *Zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi správcom Stavebné bytové družstvo IV, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu č. xx, platnej dňom podpísania 29.05.1997 a účinnnej dňom nadobudnutia vlastníctva bytu (nebytového priestoru) – predloženej účastníkom konania v rámci kontroly začatej dňa 26.06.2024, ukončenej dňa 31.01.2025 a obsahu Zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien medzi správcom Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu č. x, Čiernomorská x, Košice, zo dňa 02.03.2023* (predloženej účastníkom konania dňa 25.01.2024 v rámci predchádzajúcej kontroly zameranej na prešetrenie podnetu evidovaného pod číslom 564/2023 spolu so zmluvou o výkone správy zo dňa 05.12.2005 uzatvorenej s vlastníkom bytu č.x), a to konkrétne s rôznymi ustanoveniami týkajúcimi sa dĺžky trvania výpovednej lehoty (Zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 11 Záverečné ustanovenie 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou dobou *šesť mesiacov*.“, (Zmluva o výkone správy zo dňa 02.03.2023: „článok 7 Záverečné ustanovenia 1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou *tri mesiace*.“), zmien týkajúcich sa výšky poplatku za omeškanie s plnením povinností vlastníka (zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 2 bod 5) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške *2,5 promile* za každý deň omeškania.“, zmluva zo dňa 02.03.2023: „článok 2 Práva a povinnosti správcu bod 4: Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť správcovi

zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.“, lehoty na poukázanie preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (Zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 3 Práva a povinnosti vlastníkov 3) Platby podľa ods. 2/ sú vlastníci bytov (nebytových priestorov) povinní poukazovať spolu najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca.“, zmluva zo dňa 02.03.2023: „článok 3 Práva a povinnosti vlastníkov 1. Vlastníci sú povinní mesačne vopred vždy do 25 dňa mesiaca poukazovať na účet domu – preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu...“), pričom obsah zmluvy z roku 2005 a ani zmluvy z roku 2023 nebol schválený v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., správca ku kontrole nepreukázal schválenie, resp. rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zmene zmluvy o výkone správy pre daný spravovaný bytový dom.

Uvedeným konaním došlo k porušeniu § 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, za ktoré zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z.z.

Vzhľadom na uvedené bolo z podnetu správneho orgánu voči účastníkovi konania začaté správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods.1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 26.06.2025 bolo účastníkovi konania doručené prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk dňa 26.06.2025.

V zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. K dôvodom začatia správneho konania uvedeným v oznámení o začatí správneho konania sa účastník konania v lehote stanovenej správnym orgánom nevyjadril a nevyužil ani možnosť vyjadriť sa ku kontrolným zisteniam zadokumentovaným v inšpekčnom zázname, ktorý mu bol doručený dňa 11.02.2025.

Správny orgán po preskúmaní všetkých podkladov pre rozhodnutie dospel k záveru, že za protiprávne konanie uvedené vo výroku rozhodnutia účastník konania v plnom rozsahu zodpovedá. Povinnosťou predávajúceho, t.j. osoby, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoby konajúcej v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako mu ich ukladá zákon. Za ich nesplnenie zodpovedá predávajúci objektívne, teda bez ohľadu na zavinenie, zodpovedá za výsledok.

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

Podľa § 8a ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy

vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 14b ods.1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 5 ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z. zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie zákonom stanovených povinností správcu a tým i porušenie povinnosti predávajúceho v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa preukázané. Z podkladov pre rozhodnutie zadokumentovaných v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly vyplynulo, že predmetom podania spotrebiteľa bola tá skutočnosť, že správca po nadobudnutí účinnosti zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platnom od 01.02.2020 doteraz nepredložil vlastníkom na schválenie novú zmluvu o výkone správy, pričom na povinnosť správcu o aktualizáciu zmluvy viackrát osobne aj písomne upozornil. Podnet sa týkal bytového domu Čiernomorská x v Košiciach, s počtom bytov xx.

Účastník konania ku kontrole predložil Zmluvu o výkone správy uzavretú v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi správcom Stavebné bytové družstvo IV, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu – pisateľom podnetu a jeho manželkou, platnú dňom podpísania (29.05.1997) a účinnú dňom nadobudnutia vlastníctva bytu (nebytového priestoru), pričom vo svojom stanovisku ku začatiu kontroly zo dňa 08.07.2024 uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Čiernomorská x, Košice si ešte neodsúhlasili zmenu zmluvy o výkone správy, SBD IV Košice ju už pripravilo a plánuje ju predložiť vlastníkom až po letnom dovolenkovom období roku 2024, aby sa zabezpečilo požadované kvórum hlasov.

Jedným z podkladov pre rozhodnutie boli o.i. aj zmluvy o výkone správy uzatvorené s inými vlastníkmi bytov v dome Čiernomorská x, Košice, ktoré boli v inej súvislosti predložené účastníkom konania v rámci predchádzajúcej kontroly, a to:

Zmluva o výkone správy zo dňa 05.12.2005 uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov medzi správcom Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu č. x, Čiernomorská x, Košice. V článku 7 bod 3 je uvedené, že zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva bytu, nebytového priestoru, zmluva je opatrená podpisom za správcu a za vlastníka bytu.

Zmluva o výkone správy zo dňa 02.03.2023 uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien medzi správcom Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, Košice a vlastníkom bytu č. x, Čiernomorská x, Košice. V článku 7 bod 3 je uvedené, že zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva bytu, nebytového priestoru, zmluva je opatrená podpisom za správcu a za vlastníka bytu.

V rámci vykonanej kontroly, za účelom prešetrovania podnetu č. 464/PO/2024 bol porovnaný obsah zmlúv o výkone správy z roku 1997 a z roku 2023, pričom bolo zistené, že Zmluva zo dňa 29.05.1997 obsahuje 11 článkov, zmluva uzatvorená 02.03.2023 obsahuje 7 článkov. Zmluva o výkone správy zo dňa 02.03.2023 má zmenený obsah zmluvy oproti pôvodnej zmluve o výkone správy podpísanej vlastníkom bytu – pisateľom podnetu. Napríklad:

- zmluva o výkone správy zo dňa 29.05.1997: „článok 11 Záverečné ustanovenie 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou dobou šesť mesiacov.“ Zmluva o výkone správy zo dňa 02.03.2023: „článok 7 Záverečné ustanovenia 1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou tri mesiace.“
- zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 2 bod 5) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania.“
- zmluva zo dňa 02.03.2023: „článok 2 Práva a povinnosti správcu bod 4: Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.“
- zmluva zo dňa 29.05.1997: „článok 3 Práva a povinnosti vlastníkov 3) Platby podľa ods. 2/ sú vlastníci bytov (nebytových priestorov) povinní poukazovať spolu najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca.“
- zmluva zo dňa 02.03.2023: „článok 3 Práva a povinnosti vlastníkov 1. Vlastníci sú povinní mesačne vopred vždy do 25 dňa mesiaca poukazovať na účet domu – preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu...“

Na základe výzvy zo dňa 29.10.2024, doručovanej kontrolovanej osobe prostredníctvom portálu www.slovensko.sk, bolo zo strany účastníka konania dňa 19.11.2024 predložené doplňujúce stanovisko správcu zo dňa 12.11.2024 k prešetrovanému podnetu. Uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Čiernomorská x, Košice si ešte neodsúhlasili zmenu zmluvy o výkone správy. Správca návrh na zmenu zmluvy plánuje predložiť v najbližšom období. Ďalej uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Čiernomorská x, Košice neschvaľovali zmluvu o výkone správy v roku 2005, resp. 2023, nakoľko táto povinnosť nebola upravená zákonom. Každý z vlastníkov uzatváral zmluvu o výkone správy vo vlastnom mene, k zmluve o výkone správy nepristupoval, teda nebolo nevyhnutné schvaľovanie novej zmluvy o výkone správy v rozhodnom období roka 2005. Jednotlivé zmluvy o výkone správy s jednotlivými vlastními bytov boli uzatvárané priamo s vlastními bytov Čiernomorská x, Košice v súlade s vtedy platnou právnou úpravou a zákonnými povinnosťami zo strany správcu. Zmluvy o výkone správy uzatvorené v roku 2005 a 2023 nemajú totožný obsah, avšak len vo veciach, ktoré v čase od 2005 do 2023 zákonodarca upravil, napr. kvórum na odsúhlasenie domového poriadku a pod.

Správca ku kontrole nepredložil žiadne rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zmene zmluvy o výkone správy pre bytový dom Čiernomorská x, Košice. Vykonanou kontrolou bolo zistené, že správca uzatvoril zmluvu o výkone správy s novými vlastními v bytovom dome Čiernomorská x, Košice v roku 2005 a v roku 2023, pričom tieto zmluvy o výkone správy majú iný obsah ako je pôvodná zmluva o výkone správy z roku 1997.

Správca sa vyjadril, že vlastníci bytov a nebytových priestorov si neodsúhlasili zmenu zmluvy o výkone správy a noví vlastníci nepristupujú k zmluve o výkone správy, ale každý z vlastníkov uzatvára zmluvu o výkone správy vo vlastnom mene.

Z uvedeného vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Čiernomorská x, Košice disponujú rôznym znením zmluvy o výkone správy, ktoré neboli odsúhlasené v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vzhľadom na uvedené je teda vylúčené, aby rôzni vlastníci bytov v totožnom bytovom dome mali práva a povinnosti vo vzťahu k správcovi bytového domu rôzne individuálne dojednané. Noví vlastníci bytov a nebytových priestorov pristupujú k už existujúcej zmluve o výkone správy, čo v danom prípade evidentne nebolo rešpektované.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa. Z hľadiska vyhodnotenia kontrolou zisteného skutkového stavu sa správny orgán v plnom rozsahu stotožňuje so závermi kontroly zadokumentovanými v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly. Z podkladov pre rozhodnutie je nepochybne zrejmé, že účastník konania si svoje povinnosti ustanovené zákonom neplnil riadne.

Správny orgán podporne poukazuje i na znenie ustanovenia § 5 ods.1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom ku dňu podpisu zmluvy o výkone správy z roku 2005), v zmysle ktorého zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome *o pristúpení* k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo *k zmluve o výkone správy*.

Tvrdenie účastníka konania, v zmysle ktorého vlastníci k zmluve o výkone správy nepristupovali a z uvedeného dôvodu nebolo nevyhnutné schvaľovanie novej zmluvy v rozhodnom období roka 2005 teda správny orgán nepovažuje za opodstatnené. Samotný účastník konania naopak potvrdzuje, že zmluvy uzatvorené v roku 2005 a 2023 nemajú totožný obsah.

Pokiaľ ide o zmluvu uzatvorenú s vlastníkom bytu v roku 2023, správny orgán poukazuje na vyššie citované znenie § 8a ods.1 a § 14b ods.1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré jednoznačne upravujú podmienky záväznosti a platnosti zmeny zmluvy o výkone správy.

Taktiež správny orgán (obdobne ako aj účastník konania vo svojom vyjadrení zo dňa 12.11.2024) poukazuje na prechodné ustanovenia k úpravám zákona č. 182/1993 Z.z. Správny orgán však poukazuje na § 32c ods.2 Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2007 a § 32d Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2010, ktoré ukladali vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, správcom a predsedom povinnosť zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 (resp. do 1. apríla 2010) uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007 (resp. do 31. marca 2011), pričom tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.

Správny orgán tiež poukazuje na skutočnosť, že účastník konania ani napriek tvrdeniu o pripravovanom znení novej zmluvy o výkone správy, resp. dodatku zmluvy o výkone správy, schválenej v súlade s podmienkami zákona č. 182/1993 Z.z. takúto zmluvu nepredložil ani v čase ukončenia kontroly a ani ku dňu vydania tohto rozhodnutia.

Ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t.j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti a to bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly.

Správny orgán v uvedenej súvislosti poukazuje na ustálenú judikatúru v súvislosti s povinnosťou správnych orgánov postihovať správne delikty právnických osôb, napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžo/68/2016 zo dňa 25.01.2017. V zmysle uvedeného, správne delikty právnických osôb sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie.

Na základe vyššie uvedených skutočností správny orgán konštatuje, že skutkový stav zistený v čase kontroly po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi, bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V rámci správneho konania v prejedávanej veci správny orgán postupoval podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (z. č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), účinného do 30.06.2024. Uvedený postup je v súlade s ustanovením § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, účinného odo dňa 01.07.2024, v zmysle ktorého: *„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 začínú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“*

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Vzhľadom na skutočnosť, že porušenie povinnosti účastníkom konania nebolo možné vyhodnotiť ako menej závažné, správny orgán v danom prípade neaplikoval postup podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na nedodržanie povinnosti predávajúceho zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa.

Sankcionovaným konaním účastníka konania bola porušená povinnosť vyplývajúca zo zákona č.182/1993 Z.z. Správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom. V neposlednom rade je potrebné poukázať na skutočnosť, že vykonanou kontrolou bola potvrdená opodstatnenosť spotrebiteľského podnetu, na prešetrenie ktorého bola daná kontrola zameraná.

Správny orgán vzal pri určovaní výšky pokuty do úvahy 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. 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 zo zákona č.182/1993 Z.z. 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. Základnou povinnosťou správcu je postupovať pri výkone svojej činnosti s odbornou starostlivosťou, čo v danom prípade, vzhľadom na vyššie uvádzané skutočnosti zabezpečené nebolo.

Správny orgán pri rozhodovaní vo veci vzal do úvahy tiež skutočnosť, že účel sledovaný zákonom, vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 správneho poriadku, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti a na základe správnej úvahy uložená vo výške, ktorú považuje správny orgán za primeranú a má za to, že uloženie pokuty bude mať nielen sankčný, ale najmä preventívny účinok.

POUČENIE:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia, prostredníctvom Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

