

**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Nitre**  
**pre Nitriansky kraj**  
**p. schr. 49/A, Staničná 9, 950 50 Nitra**

Číslo: P/ET/0153/04/23

V Nitre dňa 23.08.2024

## R O Z H O D N U T I E

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný orgán podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. d), § 4 ods. 1 a § 4 ods. 2 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 (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu“), § 20 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 (ďalej len „zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa“), § 32 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike“), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

### r o z h o d o l t a k t o :

účastníkovi konania:

obchodné meno:       **Občianske bytové družstvo**  
sídlo:                   **MDŽ č. 1, 942 01 Šurany**  
IČO:                     **34 122 729**

na základe kontroly vykonanej dňa 17.05.2023 v sídle účastníka konania (zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 149/2023), kontroly vykonanej dňa 14.09.2023, 03.10.2023, 22.11.2023, 14.02.2024 a 29.05.2024 v sídle účastníka konania (zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 360/2023), kontroly vykonanej dňa 10.10.2023, 22.11.2023, 24.04.2024 a 29.05.2024 v sídle účastníka konania (zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 544/2023) a kontroly vykonanej dňa 28.02.2024 v sídle účastníka konania (zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 63/2024),

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 30.06.2024)**, v zmysle ktorého *predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*, nakoľko v čase kontroly dňa 14.09.2023 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 360/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Muškátovej ulici ..... v Michalovciach neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko platby za položky „Kurič-mzda“, „Kotolňa-prenájom“ a „Kotolňa-elektrina“ neboli schválené vlastníckmi na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaných v dňoch 21.08.2021, 28.08.2021 a 27.01.2022, zápisnice z ktorých účastník konania predložil v čase kontroly dňa 14.09.2023, pričom na schôdzi konanej dňa 21.08.2021 boli prítomní len informovaní o nájomnej zmluve kotolne – zmluve o prenájme kotolne s plynovým kotlom HOVAL ULTRAGRAS 100 zo dňa 17.06.2021 uzatvorenej medzi spoločnosťou FORDA s.r.o., Bratislava (prenajímateľ) a OBD Šurany (nájomca), v ktorej bolo uvedené, že nájomca, resp.

vlastníci bytov budú zabezpečovať aj revízie, odborné prehliadky, poistenie a opravy súvisiace s prevádzkou kotolne, avšak hlasovanie vlastníkov v predmetnej veci neprebehlo ani na jednej zo schôdzí, čím účastník konania v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov“) nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou,

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 30.06.2024),** v zmysle ktorého *predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a), § 10 ods. 4 a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov,* nakoľko v čase kontroly dňa 22.11.2023 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 544/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici ..... v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko suma za upratovanie je od vlastníkov odvádzaná do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal, že výdavky na upratovanie spoločných priestorov sú hradené z prostriedkov určených na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a následne v čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo zistené, že účastník konania opätovne uhradza sumu za upratovanie z fondu prevádzky, údržby a opráv, čím účastník konania v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v nadväznosti na § 10 ods. 4 a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov,
- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 30.06.2024),** v zmysle ktorého *predávajúci je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov,* nakoľko v čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 544/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici ..... v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko pri navýšení sumy za upratovanie nepostupoval v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, keďže v zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia, čo v predmetnom prípade nebolo splnené,
- **pre porušenie zákazu podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. b) v spojení s § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (v znení účinnom do 30.06.2024),** v zmysle ktorého *predávajúci nesmie spotrebiteľovi upierať právo na informácie, v nadväznosti na § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov,* nakoľko v čase kontroly dňa 28.02.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 63/2024 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici ..... v Šuranoch neumožnil vlastníčke bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, keď vlastníčke bytu neposkytol na základe jej písomnej žiadosti (e-mail zo dňa 26.01.2024) zmluvu o upratovaní BD pre vchody ....., oznámenie správcu o navýšení platby za upratovanie a dôvod navýšenia pre vlastníkov vo vchode .. a zápisnicu z hlasovania vlastníkov v BD Lúčna ..... o schválení sumy 80 Eur mesačne pre vchod .., čím upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov

je správca povinný umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie,

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 4 písm. c), d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 30.11.2022)**, v zmysle ktorého *koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi je povinný využívať na rozpočítavanie množstva dodaného tepla určené meradlá tepla alebo pomerové rozdeľovače tepla na vykurovanie u konečného spotrebiteľa, rozpočítavať množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania*, nakoľko v čase kontroly dňa 17.05.2023 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 149/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, pri rozpočítavaní nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi nevyužil na rozpočítavanie určené meradlá tepla inštalované v bytoch konečných spotrebiteľov a nerozpočítal množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi podľa ustanovenia § 7 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla, napriek tomu, že v objekte rozpočítavania boli u všetkých konečných spotrebiteľov zapojené určené meradlá na meranie tepla,
- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 31.03.2024)**, v zmysle ktorého *koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi je povinný rozpočítavať náklady na množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania; náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa rozdeľujú na základnú zložku a spotrebnú zložku*, nakoľko v čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 360/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022, pri rozpočítavaní nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi nepostupoval podľa pravidiel rozpočítavania určených pre rozpočítavanie množstva dodaného tepla v budove s centrálnym zdrojom tepla a neurčil náklady na dodané teplo podľa ustanovenia § 4 ods. 3 a ods. 4 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla,

## u k l a d á

účastníkovi konania podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pokutu vo výške **2 600,- €** (slovom dvetisícšesťsto eur).

## O d ô v o d n e n i e

Dňa 17.05.2023 vykonali inšpektori SOI kontrolu v sídle družstva Občianske bytové družstvo, MDŽ č. 1, Šurany, zameranú na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 149/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v protokole z vykonanej kontroly zo dňa 17.05.2023.

Dňa 14.09.2023, 03.10.2023, 22.11.2023, 14.02.2024 a 29.05.2024 vykonali inšpektori SOI kontrolu v sídle družstva Občianske bytové družstvo, MDŽ č. 1, Šurany, zameranú na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 360/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 14.09.2023 a v protokole z vykonanej kontroly zo dňa 29.05.2024.

Dňa 10.10.2023, 22.11.2023, 24.04.2024 a 29.05.2024 vykonali inšpektori SOI kontrolu v sídle družstva Občianske bytové družstvo, MDŽ č. 1, Šurany, zameranú na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 544/2023. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 29.05.2024.

Dňa 28.02.2024 vykonali inšpektori SOI kontrolu v sídle družstva Občianske bytové družstvo, MDŽ č. 1, Šurany, zameranú na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 63/2024. Pri výkone kontroly boli zistené nedostatky, ktoré sú zdokumentované v inšpekčnom zázname zo dňa 28.02.2024.

Účastník konania bol správcom bytového domu na Muškátová ..., Michalovce a správcom bytového domu Muškátová ..., Michalovce do 31. mája 2023. Podľa vyjadrenia účastníka konania, ktoré je zaznamenané v protokole z vykonanej kontroly zo dňa 29.05.2024, predmetné bytové domy už od 01.06.2023 spravuje iný správca.

V čase kontroly dňa 17.05.2023 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 149/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, pri rozpočítavaní nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi nevyužil na rozpočítavanie určené meradlá tepla inštalované v bytoch konečných spotrebiteľov a nerozpočítal množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi podľa ustanovenia § 7 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla, napriek tomu, že v objekte rozpočítavania boli u všetkých konečných spotrebiteľov zapojené určené meradlá na meranie tepla,

**čím došlo k porušeniu § 18 ods. 4 písm. c), d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 30.11.2022).**

Účastník konania podal vysvetlenie, ktoré je zaznamenané v protokole z vykonanej kontroly zo dňa 17.05.2023, že rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na vykurovanie, rozpočítanie nákladov tepla v TÚV zabezpečuje spoločnosť ista Slovakia s.r.o. a odpočty meračov tepla a vodomero v TÚV a SV a vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním vykonal účastník konania.

Ďalej podľa vyjadrenia účastníka konania, základná zložka bola rozpočítaná na jednotlivé vykurované priestory v pomere ich podlahových plôch podľa obdobia vlastníctva bytov. Spotrebná zložka bola rozpočítaná pre vlastníkov, ktorí nemali na meračoch tepla ku koncu roka nulovú potrebu, podľa podlahových plôch bytov.

Podľa § 18 ods. 4 písm. c), d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 30.11.2022) „Koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa § 1 ods. 3 písm. c), sú povinní využívať na rozpočítavanie množstva dodaného tepla určené meradlá tepla

alebo pomerové rozdeľovače tepla na vykurovanie u konečného spotrebiteľa, rozpočítavať množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania.“.

V čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 360/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022, pri rozpočítavaní nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi nepostupoval podľa pravidiel rozpočítavania určených pre rozpočítavanie množstva dodaného tepla v budove s centrálnym zdrojom tepla a neurčil náklady na dodané teplo podľa ustanovenia § 4 ods. 3 a ods. 4 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla,

**čím došlo k porušeniu § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 31.03.2024).**

Dňa 31.05.2024 bolo na Inšpektorát SOI so sídlom v Nitre pre Nitriansky kraj doručené vyjadrenie účastníka konania. K otázke rozdelenia nákladov na teplo a teplú vodu uviedol, že teplá voda a teplo sa vyrába pre BD na ul. Muškátová č. .. a č. .. v dvoch kotolniach. Obe kotolne sú napájané z jedného prívodu zemného plynu s jedným meračom zemného plynu pre obe kotolne. Prípojka zemného plynu s meračom a obe kotolne sú vo vlastníctve developera, ktorý nezabezpečil samostatné meranie spotreby zemného plynu v každej kotolni a nezabezpečil ani merače v kotolniach na výrobu tepla na vykurovanie a na výrobu tepla na teplú vodu. Do firmy, ktorá robí vyúčtovanie, preto mohli zaslať iba vstupný údaj spotreby zemného plynu do kotolní. Firma následne urobila vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu podľa vyhlášky 240 pre jednotlivé byty a nebytové priestory. K otázke aké pôvodné podklady boli zaslané do ISTA BA uviedol, že boli zaslané finančné podklady tak ako boli platené zálohy a pri vyúčtovaní boli nesprávne použité zálohy a tiež tam bola zaslaná na rozpočítanie aj omylom čiastka vo výške 153,45 €, čo je poplatok z omeškania a táto čiastka bola následne pri druhom prepočte vybratá a nerozpočítavala sa. Tiež bola e-mailom zaslaná informácia na rozpočítanie z dôvodu, že je len jeden merač zemného plynu. Zároveň priložil e-mail zo dňa 09.05.2023. K otázke na základe čoho bol rozdelený na ÚK pre č. .. a č. .. uviedol, že je to vysvetlené v e-maile zo dňa 09.05.2023. Celkový náklad na zemný plyn meraný do oboch kotolní – z toho vypočítaný náklad na jeden dielik z PRVN vo všetkých bodoch v oboch vchodoch sumárne a následne prepočítaný na spotrebu v jednotlivých bytoch.

*K tomu správny orgán uvádza, že vyššie uvedené skutočnosti nemajú vplyv na zodpovednosť účastníka konania za zistené porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 31.03.2024).*

Podľa § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 31.03.2024) „Konečný odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa § 1 ods. 3 písm. c), sú povinní rozpočítavať náklady na množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania; náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa rozdeľujú na základnú zložku a spotrebnú zložku.“.

Podľa § 4 ods. 3 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla energetike (v znení účinnom do 31.03.2024) *„Pri rozpočítavaní množstva dodaného tepla v budove*

s centrálnym zdrojom tepla podľa § 2 písm. v) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike sa náklady na dodané teplo určia na základe

a) údajov o množstve tepla na vykurovanie,

b) údajov o množstve tepla na prípravu teplej úžitkovej vody,

c) údajov o ekonomicky oprávnených nákladoch vynaložených fyzickou osobou alebo právnickou osobou vykonávajúcou činnosť podľa § 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, najmä o nákladoch na obstaranie hmotného majetku a nehmotného majetku používaného na činnosť podľa § 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, nákladoch na palivo, elektrinu, technologickú vodu, technologické hmoty, osobných nákladoch zamestnancov vykonávajúcich opravu a údržbu centrálného zdroja tepla podľa § 2 písm. v) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, nákladoch na poistenie, revízie, zákonné prehliadky, poplatky za znečistenie, údržbu a opravy a nákladoch na splácanie úveru vrátane úrokov; pri určení ekonomicky oprávnených nákladov sa postupuje primerane podľa osobitného predpisu. “.

Podľa § 4 ods. 4 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla energetike (v znení účinnom do 31.03.2024), „Ak si koneční spotrebitelia v objekte rozpočítavania pripravujú teplú úžitkovú vodu z tepla meraného určeným meradlom na vstupe do bytu alebo nebytového priestoru a nemajú uzatvorenú zmluvu o dodávke a odbere tepla podľa § 19 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, celkové náklady za namerané teplo na prípravu teplej úžitkovej vody v miestach prípravy teplej úžitkovej vody u konečných spotrebiteľov sa rozpočítavajú konečným spotrebiteľom podľa § 9. Ak nie sú v miestach prípravy teplej úžitkovej vody nainštalované určené meradlá na meranie množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody, množstvo tepla na prípravu teplej úžitkovej vody sa vypočíta z nameranej spotreby teplej úžitkovej vody a meranej spotreby na jej výrobu, ktorá je určená hodnotou  $75 \text{ kWh/m}^3$ . Náklady na vykurovanie, ktoré sa vypočítajú ako rozdiel množstva tepla na odbernom mieste odberateľa tepla a súčtu množstva tepla použitého na prípravu teplej úžitkovej vody nameranej v miestach prípravy teplej úžitkovej vody a ceny tepla, sa rozpočítavajú konečným spotrebiteľom podľa § 7. “.

Účastník konania pri rozpočítaní množstva dodaného tepla v budove s centrálnym zdrojom tepla podľa § 2 písm. v) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, náklady na dodané teplo neurčil na základe údajov o množstve tepla na vykurovanie, údajov o množstve tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a do nákladov na rozpočítanie množstva tepla zahrnul len náklady na palivo (plyn). Ostatné náklady na elektrinu a zamestnancov vykonávajúcich údržbu a náklady za prenájom kotolne rozpočítal podľa úžitkovej plochy bytu, t. j. v rozpore s vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla energetike.

V čase kontroly dňa 14.09.2023 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 360/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Muškátovej ulici ..... v Michalovciach neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko platby za položky „Kurič-mzda“, „Kotolňa-prenájom“ a „Kotolňa-elektrina“ neboli schválené vlastníckymi na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaných v dňoch 21.08.2021, 28.08.2021 a 27.01.2022, zápisnice z ktorých účastník konania predložil v čase kontroly dňa 14.09.2023, pričom na schôdzi konanej dňa 21.08.2021 boli prítomní len informovaní o nájomnej zmluve kotolne – zmluve o prenájme kotolne s plynovým kotlom HOVAL ULTRAGRAS 100 zo dňa 17.06.2021 uzatvorenej medzi spoločnosťou FORDA s.r.o., Bratislava (prenajímateľ) a OBD Šurany (nájomca), v ktorej bolo uvedené, že nájomca, resp. vlastníci bytov budú zabezpečovať aj

revízie, odborné prehliadky, poistenie a opravy súvisiace s prevádzkou kotolne, avšak hlasovanie vlastníkov v predmetnej veci neprebehlo ani na jednej zo schôdzí, čím účastník konania v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou,

čím došlo k porušeniu **§ 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov.**

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“.

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

V čase kontroly dňa 22.11.2023 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 544/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici .... v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko suma za upratovanie je od vlastníkov odvádzaná do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal, že výdavky na upratovanie spoločných priestorov sú hradené z prostriedkov určených na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a následne v čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo zistené, že účastník konania opätovne uhradza sumu za upratovanie z fondu prevádzky, údržby a opráv, čím účastník konania v rozpore s ustanovením § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v nadväznosti na § 10 ods. 4 a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov,

čím došlo k porušeniu **§ 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a), § 10 ods. 4 a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov.**

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“.

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

Podľa § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov „Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.“.

Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov „Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb

*a prác, ktoré vlastníč bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.“.*

V čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 544/2023 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici .... v Šuranoch neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, nakoľko pri navýšení sumy za upratovanie nepostupoval v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, keďže v zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia, čo v predmetnom prípade nebolo splnené,

**čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov.**

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“.

Podľa § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia.“.

V čase kontroly dňa 28.02.2024 bolo pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 63/2024 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na Lúčnej ulici .... v Šuranoch neumožnil vlastníčke bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, keď vlastníčke bytu neposkytol na základe jej písomnej žiadosti (e-mail zo dňa 26.01.2024) zmluvu o upratovaní BD pre vchody ....., oznámenie správcu o navýšení platby za upratovanie a dôvod navýšenia pre vlastníkov vo vchode .. a zápisnicu z hlasovania vlastníkov v BD Lúčna ..... o schválení sumy 80 Eur mesačne pre vchod .., čím upieral spotrebiteľke právo na informácie, nakoľko v zmysle ustanovenia § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov je správca povinný umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie,

**čím došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. b) v spojení s § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov.**

Podľa vyjadrenia účastníka konania, ktoré je zaznamenané inšpekčnom zázname zo dňa 28.02.2024, p. B. žiadala zaslať dokumenty e-mailom. Neboli zaslané, ale p. B. má právo sa dostať do kancelárie a do dokumentov nahliadnuť poslednú stredu v mesiaci, v prípade serióznosti aj inokedy. Taktiež uviedol, že včera bola schôdza, kde vlastníci odmietli všetky návrhy p. B. ohľadne upratovania a dokladov, ktoré žiadala a bolo jej opätovne vysvetlené, aby sa nemiešala do záležitostí vlastníkov ostatných vchodov v bytovom dome na ul. Lúčna č. .. a č. ...



V súvislosti s vyššie uvedeným vyjadrením účastníka konania je potrebné zdôrazniť, že podľa § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov „*Spoločenstvo a správca sú povinní umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.*“. Na písomnú žiadosť vlastníčky bytu (e-mail zo dňa 26.01.2024) však účastník konania nereagoval.

V zmysle § 4 ods. 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „*Predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3.*“.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „*Každý spotrebiteľ má právo na výrobky a služby v bežnej kvalite, uplatnenie reklamácie, náhradu škody, vzdelávanie, informácie, ochranu svojho zdravia, bezpečnosti a ekonomických záujmov a na podávanie podnetov a sťažností orgánom dozoru a kontroly (ďalej len „orgán dozoru“) a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa.*“.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania.

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. P/ET/0153/04/23 zo dňa 14.06.2024 do jeho aktivovanej elektronickej schránky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk). Predmetné oznámenie o začatí správneho konania bolo účastníkovi konania doručené dňa 30.06.2024, nakoľko došlo k uplynutiu úložnej lehoty s fikciou doručenia. Následne bol účastník konania upovedomený listom zo dňa 29.07.2024, naše č. 1691/04/2024, že rozhodnutie nebude vydané v lehote do 30 dní od začatia správneho konania, ale bude vydané v lehote do 60 dní od začatia správneho konania.

Podľa § 25a zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Podľa § 17 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente), (ďalej len „zákon o e-Governmente“), orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicke podľa tohto zákona.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o e-Governmente, uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronická úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.

Podľa § 32 ods. 2 zákona o e-Governmente, úložnou lehotou na účely tohto zákona je lehota, počas ktorej je uložená elektronická úradná správa považovaná za nedoručenú. Úložná lehota je 15 dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej úradnej správy, ak osobitný predpis neustanovuje inú lehotu.

Podľa § 32 ods. 5 písm. b) prvý bod zákona o e-Governmente, elektronická úradná správa vrátane všetkých elektronických dokumentov sa považuje za doručenú, ak je adresátom iná osoba

ako orgán verejnej moci, a ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k dôvodom konania do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

K oznámeniu o začatí správneho konania sa účastník konania v lehote stanovenej správnym orgánom nevyjadril.

Nakoľko účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti, ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené porušenie zákona, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Predmetom kontroly SOI je porovnávanie zisteného skutkového stavu so stavom požadovaným právnymi predpismi, ktorých dodržiavanie je SOI oprávnená kontrolovať. Správny orgán má za to, že kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu, ktorý je kompetenčným zákonom SOI, upravujúcim procesný postup pri výkone kontrol za účelom kontroly vnútorného trhu v oblasti ochrany spotrebiteľa. Po preskúmaní celej veci je správny orgán toho názoru, že skutkový stav bol náležite zistený a preukázaný, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Ďalej správny orgán uvádza, že účastník konania zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike objektívne, tzn. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť), ako aj bez ohľadu na okolnosti, ktoré daný výsledok – porušenie zákona, spôsobili. Pre posúdenie danej veci je teda relevantné, že k porušeniu zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike preukázateľne došlo konaním, ktoré je podrobne popísané vyššie a ktoré je súčasťou popisu skutku v inšpekčnom zázname zo dňa 17.05.2023, 08.11.2023 a 22.11.2023, ako výsledku vykonanej kontroly.

Inšpektorát SOI so sídlom v Nitre pre Nitriansky kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v danom prípade spoľahlivo preukázaný. Pri hodnotení dôkazov správny orgán vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v protokole z vykonanej kontroly zo dňa 17.05.2023, 29.05.2024 a inšpekčnom zázname zo dňa 14.09.2023, 28.02.2024, 29.05.2024, ktorý považuje za nepochybne zistený.

Za porušenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa uloží orgán dozoru v zmysle ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pokutu až do výšky 66 400 eur.

Za porušenie povinnosti podľa § 18 ods. 4 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike uloží SOI v zmysle ustanovenia § 35 ods. 1 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 31.03.2024) pokutu od 1 650 eur do 16 500 eur.

Za porušenie povinnosti podľa § 18 ods. 4 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike uloží SOI v zmysle ustanovenia § 35 ods. 1 písm. c) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 30.11.2022) pokutu od 16,50 eur do 3 300 eur.

Správny orgán v tejto súvislosti uvádza, že v predmetnej veci sa jedná o vec správneho trestania. Právne predpisy, ktoré zakotvujú skutkové podstaty správnych deliktov, neupravujú postup správnych orgánov pri postihu za súbeh viacerých deliktov. Pri absencii výslovnej právnej úpravy je potrebné na základe analógie legis použiť tzv. absorpčnú zásadu v zmysle § 41 ods. 1 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon, v znení neskorších predpisov, podľa ktorého ak súd odsudzuje páchatel'a za dva alebo viac trestných činov, uloží mu úhrnný trest podľa toho zákonného ustanovenia, ktoré sa vzťahuje na trestný čin z nich najprísnejšie trestný. Popri treste prípustnom podľa takého zákonného ustanovenia možno v rámci úhrnného trestu uložiť aj iný druh trestu, ak jeho uloženie by bolo odôvodnené niektorým zo zbiehajúcich sa trestných činov. Ak sú dolné hranice trestných sadzieb trestov odňatia slobody rôzne, je dolnou hranicou úhrnného trestu najvyššia z nich. V zmysle vyššie uvedeného sa za najprísnejšie postihnutelný správny delikt považuje ten, za ktorý je možné uložiť pokutu s najvyššou sadzbou. Vzhľadom k uvedenému má správny orgán za to, že najprísnejšie postihnutelným správnym deliktom je v danom prípade konanie, ktorým účastník konania porušil ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, t. j. v danom prípade bola pokuta v súlade s absorpčnou zásadou uložená podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa: *„Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.“* Podľa § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z. z. 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.“* Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Správny orgán zastáva názor, že v predmetnom prípade, s prihliadnutím na charakter a rozsah zistených nedostatkov, nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne.

Podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia zákazu upierať spotrebiteľovi právo na informácie a povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Nedodržaním tohto zákazu a povinnosti účastník konania znížil rozsah práv spotrebiteľa priznaných mu zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán vzal do úvahy, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. 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. Prihliadnuté bolo aj na skutočnosť, že porušenie uvedenej povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa bolo zistené v troch prípadoch.

Účastník konania nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, nakoľko platby za položky „Kurič-mzda“, „Kotolňa-prenájom“ a „Kotolňa-elektrina“ neboli schválené vlastníckmi na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaných v dňoch 21.08.2021, 28.08.2021 a 27.01.2022, zápisnice z ktorých účastník konania predložil v čase kontroly dňa 14.09.2023, pričom na schôdzi konanej dňa 21.08.2021 boli prítomní len informovaní o nájomnej zmluve kotolne – zmluve o prenájme kotolne s plynovým kotlom HOVAL ULTRAGRAS 100 zo dňa 17.06.2021 uzatvorenej medzi spoločnosťou FORDA s.r.o., Bratislava (prenajímateľ) a OBD Šurany (nájomca), v ktorej bolo uvedené, že nájomca, resp. vlastníci bytov budú zabezpečovať aj revízie, odborné prehliadky, poistenie a opravy súvisiace s prevádzkou kotolne, avšak hlasovanie vlastníkov v predmetnej veci neprebehlo ani na jednej zo schôdzi.

Účastník konania nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou aj z toho dôvodu, že suma za upratovanie je od vlastníkov odvádzaná do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal, že výdavky na upratovanie spoločných priestorov sú hrazené z prostriedkov určených na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a následne v čase kontroly dňa 29.05.2024 bolo zistené, že účastník konania opätovne uhradza sumu za upratovanie z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Zároveň pri navýšení sumy za upratovanie účastník konania nepostupoval v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, keďže v zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia, čo v predmetnom prípade nebolo splnené.

Správny orgán prihliadol tiež k tomu, že účastník konania upieral spotrebiteľke právo na informácie tým, že neumožnil vlastníčke bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, keď vlastníčke bytu neposkytol na základe jej písomnej žiadosti zmluvu o upratovaní BD pre vchody ....., oznámenie správcu o navýšení platby za upratovanie a dôvod navýšenia pre vlastníkov vo vchode .. a zápisnicu z hlasovania vlastníkov v BD Lúčna ..... o schválení sumy 80 Eur mesačne pre vchod .., napriek tomu, že správca je povinný umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie. Zároveň správny orgán prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie, vzhľadom na zistený nedostatok v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Z hľadiska posudzovania miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania služieb. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Vzhľadom na uvedené bola pokuta uložená odôvodnene a v adekvátnej výške.

Správny orgán v predmetnej veci postupoval v intenciách prechodných ustanovení obsiahnutých v zákone č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa“), účinného odo dňa 01.07.2024. V zmysle § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa „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.“. Vzhľadom na citované ustanovenie § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, správny orgán pri vydaní rozhodnutia postupoval podľa právneho predpisu účinného do 30.06.2024, t. j. podľa zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Čo sa týka porušenia povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 4 písm. c), d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 30.11.2022), pri určení výšky pokuty bolo prihliadnuté najmä na závažnosť, spôsob, čas trvania, mieru zavinenia a možné následky porušenia povinností. Napriek tomu, že v objekte rozpočítavania boli u všetkých konečných spotrebiteľov zapojené určené meradlá na meranie tepla, účastník konania pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021, pri rozpočítavaní nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi nevyužil na rozpočítavanie určené meradlá tepla inštalované v bytoch konečných spotrebiteľov a nerozpočítal množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi podľa ustanovenia § 7 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla.

V prípade porušenia povinnosti podľa ustanovenia § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (v znení účinnom do 31.03.2024) bolo pri určení výšky pokuty prihliadnuté najmä na závažnosť, spôsob, čas trvania, mieru zavinenia a možné následky porušenia povinností. Účastník konania pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022, pri rozpočítavaní nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie konečnému spotrebiteľovi nepostupoval podľa pravidiel rozpočítavania určených pre rozpočítavanie množstva dodaného tepla v budove s centrálnym zdrojom tepla a neurčil náklady na dodané teplo podľa ustanovenia § 4 ods. 3 a ods. 4 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla.

Správny orgán zohľadnil následky protiprávneho konania, ktorým boli v danom prípade ohrozenie ekonomických záujmov konečných spotrebiteľov – vlastníkov bytov v bytových domoch spravovaných účastníkom konania – koncovým odberateľom, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečným spotrebiteľom. Účastník konania ako koncový odberateľ, ktorý zabezpečuje rozpočítavanie množstva dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky trhu s teplom, pričom za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Správny orgán prihliadol aj na špecifiká daného prípadu a proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa umožňuje uložiť až do výšky 66 400,- €. Správny orgán prihliadal aj na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej preventívna a represívna funkcia. Pokuta, ktorú správny orgán ukladá účastníkovi konania nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, čo znamená, že pokuta ako finančný postih musí obsahovať aj represívnu zložku. Navyše na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Po zvážení a vyhodnotení uvedených skutočností považuje správny orgán postih uložený na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeraný. Z uvedených dôvodov bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.