

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj
Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov

Číslo: **P/0036/07/20**

Dňa: **16.06.2021**

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 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: **TATRY – TEPLA, s. r. o.**
sídlo: **Čukotka IV/77, 059 60 Vysoké Tatry – Tatranská Lomnica**
IČO: **36 486 311**
(ďalej len „účastník konania“)

pre porušenie povinnosti predávajúceho podľa 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.“)

- zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie – podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. , ku ktorému došlo tým, že účastník konania – poskytovateľ služby ako správca bytového domu Vila Sládkovič, Dolný Smokovec 63
 - v rozpore s § 8b ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv na kalendárne roky 2017 – 2019 tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, čoho následkom bol nedostatočný stav prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu, potrebný na odstránenie havarijného stavu balkóna bytu č. 12 bytového domu Vila Sládkovič, Dolný Smokovec č. 63,

- v rozpore s § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a v rozpore s § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. , v zmysle ktorého 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, v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bez súhlasu a vedomia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, prostriedky zhromažďované od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia použil na pokrytie výdavkov na opravu a rekonštrukciu bytového domu, pričom nezachoval účel použitia týchto prostriedkov,

čím neposkytol službu v súlade so zákonnými požiadavkami v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., a teda riadne, zistené pri výkone kontroly začatej dňa 29.05.2020 a ukončenej 16.09.2020 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podnetu PO 88/20, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. **vo výške 500,00 €, slovom päťsto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou typu „U“ alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 00360720**.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 29.05.2020 bola inšpektormi Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj (ďalej len „správny orgán“) začatá kontrola v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“), zameraná na dodržiavanie zákona č. 250/2007 Z. z., zákona č. 182/1993 Z. z. a prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod číslom PO 88/20.

Kontrolou bolo zistené, že účastník konania je poskytovateľom služieb v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. a zároveň správcom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.

Na základe výsledkov kontroly správny orgán dospel k záveru, že účastník konania nezabezpečil dodržiavanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. , v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie tým, že ako správca bytového domu Vila Sládkovič, Dolný Smokovec 63

- v rozpore s § 8b ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv na kalendárne roky 2017 – 2019 tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu

- a rekonštrukciu domu, čoho následkom bol nedostatočný stav prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu,
- v rozpore s § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého je správca pri správe domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a v rozpore s § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. , v zmysle ktorého 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, v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bez súhlasu a vedomia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, prostriedky zhromažďované od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia použil na pokrytie výdavkov na opravu a rekonštrukciu bytového domu, pričom nezachoval účel použitia týchto prostriedkov.

Svojím protiprávnym konaním účastník konania naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. tým, že neposkytol službu v súlade so zákonnými požiadavkami zákona č 182/193 Z. z. , a teda riadne.

Za zistený nedostatok a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa zodpovedá v plnom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo voči nemu dňa 13.05.2021 začaté správne konanie.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov účastník konania mal možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Keďže účastník správneho konania svoje procesné právo v zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní ku dňu vydania rozhodnutia nevyužil, podkladom pre vydanie rozhodnutia bol kontrolou spoľahlivo zistený skutkový stav.

Účastník konania ako predávajúci, to znamená podnikateľ, ktorý spotrebiteľovi ponúka alebo predáva výrobky alebo poskytuje služby a za tým účelom uzatvára v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti spotrebiteľské zmluvy, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky ponuky alebo predaja výrobkov alebo poskytovania služieb. Za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Kontrola inšpektormi SOI bola vykonaná na základe podnetu spotrebiteľa evidovaného správnym orgánom pod číslom PO 88/20.

Predmetom podnetu bola žiadosť vlastníka bytu v bytovom dome o kontrolu správnosti hospodárenia účastníka konania ako správcu bytového domu s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov vo fonde opráv a jeho nekonania v súvislosti s požiadavkou vlastníkov bytov na výmenu a opravu havarijného stavu balkóna bytu č. 12 v bytovom dome. Vlastník bytu zároveň žiada o vykonanie kontroly v spoločnosti ŠADA – SK s. r. o. , ktorá realizovala rekonštrukciu bytového domu a ktorej vlastníci bytov v bytovom dome adresovali hromadnú realizáciu vád a nedokončených častí rekonštrukcie.

Prílohou podnetu na vykonanie kontroly tvorili fotokópie relevantných dokladov súvisiacich s prešetrovanou vecou.

Za účelom spoľahlivého zistenia skutkového stavu a prešetrenia podnetu spotrebiteľ a správny orgán vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktorého si za tým účelom zadovážil na základe jeho výzvy zo dňa 29.05.2020, 07.07.2020 a 14.08.2020.

Inšpektori SOI vykonali kontrolu v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z., porovnaním zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, t. j. stanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom rozhodujúci pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný alebo porušený bol stav zistený v čase kontroly.

Podľa § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. predmetom kontroly vnútorného trhu je zisťovanie, či predávané výrobky a poskytované služby sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorým je aj zákon č. 182/1993 Z. z..

Ustanovenie § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. stanovuje pôsobnosť Slovenskej obchodnej inšpekcie, ktorá zahŕňa aj dozor nad plnením povinností stanovených správcom bytových domov zákonom č. 182/1993 Z. z., t. j. či sú služby poskytované správcami domov vlastníkom bytov a nebytových priestorov - spotrebiteľom v súlade so zmluvnými a zákonnými podmienkami.

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. predávajúcim sa rozumie osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 2 písm. i) zákona č. 250/2007 Z. z. službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

Kontrolou inšpektormi SOI bolo presne a spoľahlivo zistené, že účastník konania je predávajúcim - poskytovateľom služieb v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z. a zároveň správcom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.. Ako správca vykonáva správu domu Vila Sládkovič, Dolný Smokovec 63 na základe Zmluvy o výkone správy uzavretej medzi vlastníkami bytov v bytovom dome a účastníkom konania.

Vzhľadom k obsahu podnetu na vykonanie kontroly bola kontrola zameraná na skúmanie zákonnosti postupu účastníka konania pri hospodárení s majetkom vlastníkov bytov v bytovom dome.

Z výsledkov kontroly vyplýva, že bytový dom Vila Sládkovič, Dolný Smokovec 63 ako národná kultúrna pamiatka bol rekonštruovaný v roku 2016-2017. Rekonštrukcia bola realizovaná na základe Zmluvy o dielo č. 9/2016 uzavretej medzi vlastníkami bytov v zastúpení účastníkom konania ako správcom a zhotoviteľom – ŠADA – SK, s. r. o., Dravce 157 dňa 24.08.2016 po predchádzajúcom odsúhlasení rozsahu prác obnovy na schôdzi dňa 01.08.2016. Rekonštrukcia bytového domu bola ukončená dňa 26.10.2017.

Dňa 14.11.2017 bola účastníkovi konania doručená „Žiadosť o výmenu poškodeného balkóna“ zo dňa 8.11.2017, v ktorej vlastník bytu č. 12 žiada o výmenu balkónového zábradlia poškodeného zhotoviteľom pri rekonštrukcii bytového domu. Požiadavka na opravu a výmenu

balkóna v byte č. 12 bytového domu bola schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, konanej dňa 14.11.2017.

K oprave, resp. výmene balkóna bytu č. 12 však nedošlo. Vo vyjadrení zo dňa 05.06.2020 zaslanom správne mu orgánu na základe jeho výzvy účastníka konania uviedol, že opravu balkóna nebolo možné zrealizovať z dôvodu „mínusového stavu“ prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

Správny orgán preto zameral kontrolu na skúmanie dôvodov, pre ktoré vznikol nedostatok prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Po predložení plánov opráv účastníkovi konania za roky 2017 – 2020 správny orgán zistil, že účastník konania do týchto plánov nezahrnul požadovanú a vlastníkami bytov a nebytových priestorov schválenú opravu a výmenu balkóna bytu č. 12 napriek tomu, že ako správca o potrebe tejto opravy bol informovaný.

Kontrolou bolo zároveň zistené, že nedostatočný (mínusový) stav prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu pretrvával od roku 2017 do roku 2019 o čom účastník konania informoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v správach o hospodárení a činnosti správcu pri správe bytového domu za roky 2017-2019 predložených vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. .

Podľa vyjadrenia účastníka konania zo dňa 13.07.2020 na základe výzvy správneho orgánu, bol vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome každoročne k 31.5. zaslaný výpis z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv a zverejnený na nástenke bytového domu, teda spôsobom v dome obvyklým.

Podľa účastníkom konania predloženej účtovnej zostavy Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu za roky 2017, 2018 a 2019 boli zostatky prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv

- v r. 2017 - -3394,10 € (mínusový stav)
- v r. 2018 - -3070,00 € (mínusový stav)
- v r. 2019 - -237,56 € (mínusový stav)

Z týchto dokladov vyplýva, že od roku 2017 do roku 2019 bol analyticky na účte fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome mínusový stav. Kontrolou bolo zároveň zistené, že tento nedostatok finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebol spôsobený nedoplatkami preddavkov zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priláhlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva povinnosť pre správcu sledovať technický stav bytového domu a na základe zhodnotenia opotrebenia materiálu a stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu navrhnúť potrebu ich opráv a to v pláne opráv na nasledujúci rok. Nadväzne na túto povinnosť je správca zároveň povinný navrhnúť reálnu výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Účastník konania však správne orgánu nepredložil dôkaz, že v rokoch 2017 – 2019 navrhol vlastníkom bytov a nebytových priestorov zvýšenie preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv (preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv činil 0,50 €/m²/mesiac) aj napriek skutočnosti, že od roku 2017 bol vo fonde prevádzky, údržby a opráv nedostatok finančných prostriedkov („mínusový stav“) a účastník konania bol informovaný o potrebe opravy resp. výmeny balkóna bytu č. 12 bytového domu.

Následkom nesplnenia si povinnosti správcu navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu bol nedostatok finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, a teda nemožnosť vykonať opravu balkóna bytu č. 12 bytového domu.

Účastník konania navrhol doplnenie prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu až na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 17.09.2019, a to jednorazovým vkladom vo výške 3.070,00 €, čo však vlastníci bytov a nebytových priestorov neodsúhlasili.

K odsúhlaseniu jednorazového vkladu do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu došlo až na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.11.2019 po výzve Mesta Vysoké Tatry ako príslušného stavebného úradu na vykonanie údržby drevenej konštrukcie balkóna v byte č. 12 bytového domu.

Zároveň vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodli o výbere dodávateľa výroby a montáže tohto balkóna.

V rámci skúmania dôvodov nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu v rokoch 2017 – 2019 správny orgán vychádzal z predložených účtovných zostáv Fondu prevádzky, údržby a opráv pre bytový dom za roky 2017, 2018, 2019, faktúr vystavených zhotoviteľom pre vlastníkov bytov v bytovom dome za vykonanie prác v rámci obnovy bytového domu v r. 2016 – 2017, rekapitulácie financovania obnovy bytového domu zo dňa 13.10.2017 Zmluvy o úvere zo dňa 04.10.2016 a výpisov z bankových účtov, na ktorých sú vedené jednak prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv a jednak prostriedky zhromaždené od vlastníkov bytov a nebytových prostriedkov v dome na úhrady za plnenia.

Kontrolou týchto podkladov bolo zistené, že celková cena diela – obnovy bytového domu realizovanej v r. 2016 - 2017 odsúhlasená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome bola vo výške 96.777,36 €, pričom táto investícia bola financovaná jednak z prostriedkov

vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo výške 46.977,36 € a jednak z prostriedkov úveru vo výške 49.800,- €.

Podľa predložených výpisov z účtov mali vlastníci bytov a nebytových priestorov ku dňu 31.08.2017 vlastné zdroje vo výške 43.370,76 €.

Zároveň bolo zistené, že účastník konania dňa 07.09.2017 bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vykonal presun prostriedkov vedených na účte v banke, na ktorom sú vedené prostriedky z úhrad za plnenia vo výške 5.869,17 € na bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. 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.

Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. 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.

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

Podľa § 2 písm. u) zákona č. 250/2007 Z. z. sa odbornou starostlivosťou rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva pre správcu povinnosť viesť prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom účel použitia týchto prostriedkov, na ktorý sú určené, musí byť zachovaný. Zákon umožňuje iba jedinú výnimku, a to v prípade prechodného nedostatku prostriedkov určených na úhrady za plnenia.

V takom prípade možno na vykrytie tohto dočasného nedostatku prostriedkov použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Účelom tejto právnej úpravy je eliminovať riziko

spojené s nedostatkom finančných prostriedkov určených na splnenie záväzkov voči dodávateľovom plnení, spočívajúce v možnom sankcionovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov za oneskorené úhrady za plnenia, resp. nedodaní plnení.

Opačný postup, teda použitie prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia na vykrytie nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv však zákon nepripúšťa.

Kontrolou však bolo jednoznačne zistené, že účastník konania v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti pri hospodárení s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, bez súhlasu a vedomia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome použil prostriedky z úhrad za plnenia na pokrytie výdavkov súvisiacich s opravou a rekonštrukciou bytového domu, teda na pokrytie nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, čím nedodrжал účel, na ktorý boli určené.

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

Riadnym poskytnutím služby sa rozumie poskytnutie služby v súlade so zákonnými požiadavkami a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami.

Z výsledkov kontroly je nepochybné, že účastník konania sa ako správca bytového domu v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. pri výkone správy bytového domu Vila Sládkovič, Dolný Smokovec odchyľil od povinností stanovených mu zákonom č. 182/1993 Z. z., nakoľko nepostupoval v súlade s

- § 8b ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z., keď nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu za kalendárne roky 2017, 2018, 2019 tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, čoho následkom bol nedostatočný stav prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu,
- § 8b ods. 1 písm. a) a § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., keď v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, bez súhlasu a vedomia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prostriedky zhromaždené od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia použil na pokrytie výdavkov na opravu a rekonštrukciu bytového domu, pričom nezachoval účel použitia týchto prostriedkov.

Nerešpektovanie povinností účastníkom konania vyplývajúcich pre neho ako správcu bytového domu bolo kvalifikované ako konanie, ktorým účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb – výkon správy riadne, t. j. v súlade so zákonnými a zmluvnými podmienkami, porušil tým ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., teda nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Nakoľko správny orgán presne a úplne zistil skutočný stav veci z podkladov rozhodnutia, ktoré si za tým účelom zabezpečil, má za to, že prejednávaná vec bola náležite objasnená. Pri hodnotení dôkazov, každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, vychádzal najmä zo skutkového stavu zisteného pri kontrole a zaznamenaného v inšpekčnom zázname, ktorý považuje za nepochybné zistený.

Po posúdení všetkých okolností prejednávanej veci správny orgán dospel k záveru, že ustanovenia zákona citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia boli preukázateľne porušené.

Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur.

Podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

V rámci správnej úvahy v súlade s § 47 ods. 3 Správneho poriadku v spojení s § 24 ods. 1 a § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že ukladaním povinností spotrebiteľovi bez právneho dôvodu a neposkytnutím služby v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda riadne boli porušené práva spotrebiteľa chránené zákonom.

Správny orgán zároveň prihliadol na charakter a závažnosť zisteného porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. právna úprava zákona č. 182/1993 Z. z. je úprava, ktorá je pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov priaznivejšia, pretože zohľadňuje osobitosti právneho vzťahu správcu a vlastníkov bytov ako spotrebiteľa založeného zmluvou o výkone správy. Predmetnou úpravou je sledovaná najmä ochrana majetkových práv spotrebiteľov aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, ktoré vlastníci opodstatnenie očakávajú a za ktorej výkon zároveň uhrádzajú mesačné poplatky.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na to, že úmyslom zákonodarcu pri stanovení povinnosti správcu navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opatrenia a funkčnosti spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, zhodnotenie ich stavu, ako aj plánovanie opráv a s tým súvisiaceho zabezpečenia ich finančného krytia prebiehala každoročne tak, aby sa predišlo takému stavu týchto spoločných častí a zariadení bytového domu, ktorý by bol spôsobilý potenciálne ohroziť život, zdravie, resp. majetkové hodnoty vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Následkom nesplnenia si povinnosti správcu navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu v rokoch 2017- 2019 vznikol nedostatok tak finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv na vykonanie opravy balkóna bytu č. 12 bytového domu, čo mohlo viesť k majetkovej ujme aj ujme na zdraví vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na možné následky neoprávneného použitia prostriedkov z úhrad za plnenia na pokrytie nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, spočívajúce v tom, že v dôsledku protiprávneho konania účastníka konania vznikla reálna možnosť ohrozenia, resp. poškodenia ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v znížení právne ochrany pred použitím účelovo zhromažďovaných finančných prostriedkov na iný účel, než na aký boli spotrebiteľmi – vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome zhromažďované.

Nie nepodstatnou je tiež skutočnosť, že splnenie predmetnej povinnosti má dôležitý význam najmä vo vzťahu k hospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov v súlade s odbornou

starostlivosťou, teda v medziach zákonnej úprav a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy.

Z toho hľadiska považuje správny orgán porušenie zákonnej povinnosti účastníkom konania pri hospodárení s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za závažné.

Pri určení výšky pokuty správny orgán prihliadol i na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Pre posúdenie celého prípadu je rozhodujúce, že došlo k porušeniu povinností ustanovených v zákone o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom podkladom pre toto konštatovanie bol presne, úplne a spoľahlivo zistený protiprávny stav.

Vzhľadom na uvedené správny orgán uložil pokutu v rozsahu zákonnej sadzby podľa § 24 ods. 1 prvej časti prvej vety zákona vo výške ako v skutkovo a právne obdobných prípadoch a má za to, že pokuta uložená v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.