

Číslo: P/0101/07/24

Dňa: 12.12.2024

ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán 1. stupňa podľa § 3 ods. 4 v spojení s § 3 ods. 2 písm. g), § 2 písm. a), § 4 ods. 1, 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 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 účinnom do 30.06.2024, 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: **RIOSS s.r.o.**

sídlo: **Záhradnícka 46, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov**

IČO: **48 277 975**

(ďalej len „účastník konania“)

pre porušenie povinnosti podľa § 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 účinnom do 30.06.2024 (ďalej len „zákon č. 250/2007 Z. z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 14 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku; rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, pričom 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca nepreukázal vykonávanie správy v bytovom dome B14 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove na základe zmluvy o výkone správy spĺňajúcej všetky legislatívne požiadavky v súvislosti s jej procesom prijímania a to z dôvodu, že zmluva o výkone správy nebola podpísaná osobou

poverenou vlastníckmi na jej podpis v zmysle intencií zákona č. 182/1993 Z. z. a zároveň písomné hlasovanie zo dňa 11.01.-17.01.2024 (rozhodnutie) ohľadom schválenia zmluvy o výkone správy nebolo prijaté podľa pravidiel, ktoré určuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov explicitne bez možnosti odchýlenia sa od týchto zákonom ustanovených foriem prijímania rozhodnutí vlastníkov bytov s následnými možnými záväznými právnymi účinkami ex nunc, nakoľko síce nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v bytovom dome B14 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove vyjadrila vôľu/súhlas s uzatvorením zmluvy o výkone správy s novým správcom v zmysle §14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. avšak predmetné písomné hlasovanie konané v dňoch 11.01.-17.01.2024 nevyhlásil ani správca ani štvrtina vlastníkov bytov v dome podľa požiadaviek rigidne stanovených § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., pričom súčasne nebolo preukázané doručenie oznámenia o tomto písomnom hlasovaní každému vlastníkovi bytu v dome do poštovej schránky a doklady prístúpenia k zmluve o výkone správy nepredstavujú rozhodnutie vlastníkov prijaté v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

zistenej pri výkone kontroly inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov – (ďalej v texte len „inšpektori SOI, Inšpektorát I SOI Prešov“) začatej dňa 22.05.2024 v prevádzkarni účastníka konania: Správca bytového domu RIOSS s.r.o., Nám. Gen. Štefánika 532/7, 064 01 Stará Ľubovňa vyžiadanim potrebných dokladov ku kontrole a ukončenej dňa 03.09.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania prerokovaný a odovzdaný konateľovi účastníka konania (Bc. I.G.), zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 73/2024, za čo mu

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. pokutu vo výške **600,00 €**, slovom **šesťsto eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, IBAN: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 01010724**.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 22.05.2024 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v prevádzkarni účastníka konania: Správca bytového domu RIOSS s.r.o., Nám. Gen. Štefánika 532/7, 064 01 Stará Ľubovňa vyžiadanim potrebných dokladov ku kontrole, zameraný na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 73/2024. Kontrola bola následne ukončená dňa 03.09.2024 spísaním inšpekčného záznamu, ktorý bol následne vo vyššie uvedenej prevádzkarni účastníka konania prerokovaný a odovzdaný konateľovi účastníka konania (Bc. I.G.).

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie **povinnosti podľa § 4 ods.1 písm. h)** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 14 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.

z. v spojení s § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku, pričom 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Dotknutý právny stav:

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. *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 § 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.*

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.*

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) 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 § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. *vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.*

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. *rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.*

Podľa § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. *schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaduje, právo zvolať schôdzu vlastníkov*

alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu.

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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.*

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 03.09.2024 z kontroly, zameranej na obsah podnetu spotrebiteľa, ktorý poukazoval na nezákonný postup správcu vo vzťahu k uzatváraniu zmluvy o výkone správy s novým správcom a postup, ktorý mu predchádzal je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 21.02.2024 uzatvorenú podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo 2877 číslo vchodu 19, 20, 21, 22 na ulici J. Grešáka v meste Bardejov, PSČ 085 01 podľa LV 10044 katastrálne územie Bardejov v zastúpení zástupcov vlastníkov bytov a členov komisie písomného hlasovania zverejneného dňa 20.01.2024 a správcom – účastníkom konania.

Zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou s ohľadom na zmluvné strany (spotrebiteľ – predávajúci) a ich postavenie (§ 52 a nasl. OZ) a to aj s poukazom na rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 17C/212/2013-327 zo dňa 16.05.2016. Z predložených listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že účastník konania ako správca v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. uskutočňuje správu bytov a nebytových priestorov bytového domu B14 na adrese J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 21.02.2024. Účastník konania ako správca poskytuje vlastníkom predmetného bytového domu ako spotrebiteľom službu - výkon správy predmetného bytového domu a má postavenie predávajúceho v zmysle zákona č. 250/2007 Z. z.

Predmetom zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov VO fonde prevádzky, údržby a oprav a iných pohľadávok a nárokov.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že v predmetnom bytovom dome prebehla voľba nového správcu pre bytový dom B14 na adrese J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove, pričom účastník konania bol zo strany správneho orgánu požiadaný o predloženie oznámenia o písomnom hlasovaní konanom dňa 11.01.-17.01.2024 ohľadom voľby novej správцovskej spoločnosti vrátane dôkazu o doručení oznámenia o písomnom hlasovaní, pričom z predloženého oznámenia o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici J. Grešáka B14 v Bardejove vyplýva, že v predmetné hlasovanie sa týkalo jednej otázky v nasledovnom znení: „*Súhlasíte, aby zmluva o výkone správy bytového domu J. Grešáka B14, 19,20,21,22 bola uzatvorená s obchodno-správcovskou spoločnosťou RIOSS s.r.o. Bratislava, prevádzka Stará Eubovňa*“. Vyhodnotenie písomného hlasovania zabezpečí komisia písomného hlasovania, ktorá zabezpečí overenie podpisov a dátum vyvesenia oznámenia 04.01.2024 + podpisy štyroch vlastníkov bytov.

V zmysle intencií zákona č. 182/1993 Z. z. písomné hlasovania vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu.

Z predloženého oznámenia o písomnom hlasovaní v termíne od 11.01.2024 do 17.01.2024 ohľadom voľby novej správcovskej spoločnosti je zrejmé, že v oznámení nie je uvedená ani správcovská spoločnosť ani štvrtina vlastníkov bytov ako tie subjekty, ktoré majú zákonné oprávnenie vyhlásiť písomné hlasovanie.

Keďže v rámci prešetrovania tohto podnetu bola kontrola vykonaná aj u predchádzajúceho správcu spoločnosti Okresné stavebné družstvo Bardejov (ďalej len OSBD Bardejov), ktorý v čase vyhlásenia písomného hlasovania dňa 04.01.2024 bol ešte správcom bytového domu, kontrolou bolo zistené, že predchádzajúci správca vôbec nemal vedomosť o vyhlásení takéhoto písomného hlasovania, vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome spoločnosť OSBD Bardejov vôbec neoslovili so žiadosťou o vyhlásenie písomného hlasovania, nebolo jej doručené žiadne oznámenie o písomnom hlasovaní, ani hlasovacie lístky ani zápisnica z vykonaného písomného hlasovania. Bývalý správca – spoločnosť OSBD Bardejov sa o uvedenom písomnom hlasovaní dozvedel len prostredníctvom doručenej sťažnosti od vlastníkov bytov v danom bytovom dome, ktorí vyjadrovali nesúhlas s vykonaným hlasovaním. Spoločnosť OSBD Bardejov preto vyzývala zástupcov vlastníkov bytov na predloženie uvedených dokladov, avšak bez akejkoľvek odozvy zo strany zástupcov vlastníkov bytov. Z uvedeného vyplýva, že zodpovednosť za písomné hlasovanie a jeho vyhlásenie ohľadom zmeny správcovskej spoločnosti vykonali 4 vlastníci bytov uvedení v päte oznámenia, čo však nepredstavuje zákonom požadovaný spôsob vyhlásenia písomného hlasovania, čím nebol zároveň dodržaný postup pri vyhlásení písomného hlasovania v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.

Predmetné oznámenie bolo vyvesené na nástennej tabuli priamo vo vchodoch bytového domu B14 J. Grešáka v Bardejove spolu s návrhom zmluvy o výkone správy, pričom ako dôkaz bola predložená fotodokumentáciu vrátane prehlásenia 13 vlastníkov bytov predmetného bytového domu zo dňa 16.06., 17.06. a 19.06.2024 o vyvesení oznamov o vypísaní písomného hlasovania a novej zmluvy o výkone správy.

Zákon č. 182/1993 Z. z. uvádza, že oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Podľa vtedy platnej zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 podľa čl. XIII ods. 6 Schôdza vlastníkov a spôsob rozhodovania oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome do poštovej schránky. O tomto spôsobe doručenia ako je dohodnutý v zmluve o výkone správy však účastník konania nepredložil žiadny dôkaz napriek tomu, že touto zmluvou s predchádzajúcim správcom OSBD Bardejov disponuje, nakoľko ju predložil ako prílohu č.11 k listu/emailu zo dňa 21.06.2024.

Z predložených hlasovacích lístkov vyplýva, že z celkového počtu 96 vlastníkov bytov za nového správcu hlasovalo 52 vlastníkov, čo predstavuje nadpolovičnú väčšinu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa požiadaviek §14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z.

Zo zápisnice z vyhodnotenia písomného hlasovania v bytovom dome B14, J. Grešáka 19, 20, 21, 22 zo dňa 19.01.2024 vyplýva termín a miesto písomného hlasovania, otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, podpisy členov komisie a dátum zverejnenia 20.01.2024, pričom

výsledok hlasovania bol zverejnený na nástennej tabuli priamo vo vchode do bytového domu B14, čo môžu dosvedčiť viacerí vlastníci bytov v bytovom dome.

V zmysle ustanovení 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 schválená podľa §14b ods. 1 písm. e) je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Na základe vyššie uvedeného nebol orgánu dohľadu preukázaný žiaden dôkaz o poverení osoby vlastníckmi bytov oprávnenej podpísať novú zmluvu o výkone správy po jej schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v prešetrovanom bytovom dome. K uvedenému bolo predložené iba pristúpenie k zmluve o výkone správy uzavretej dňa 21.02.2024 podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastníckmi bytových a nebytových priestorov, Bydlisko: J. Grešáka 19,20,21,22, 085 01 Bardejov a správcom – účastníkom konania. Posledná strana listiny obsahuje podpisovú listinu, kde sa nachádza menný zoznam vlastníkov a súhlas vlastníkov s pristúpením k zmluve o výkone správy, celkový počet vlastníkov súhlasiacich s predloženou zmluvou o výkone správy - 49 vlastníkov bytov.

Z hlasovacích lístkov, zápisnice z vyhodnotenia písomného hlasovania ako aj dokladu pristúpenia k zmluve o výkone správy je možné vyvodíť záver, že nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v bytovom dome B14 vyjadrila svoju vôľu/súhlas s uzatvorením zmluvy o výkone správy s novým správcom RIOSS s.r.o. v zmysle §14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., aj keď uvedený súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov nebol získaný podľa pravidiel, ktoré rigidne zakotvuje zákon č. 182/1993 Z. z, nakoľko písomné hlasovanie o tejto veci nevyhlásil ani správca ani štvrtina vlastníkov bytov v dome, okrem iného nebolo preukázané doručenie oznámenia o písomnom hlasovaní každému vlastníckvi bytu v dome do poštovej schránky a doklady pristúpenia k zmluve o výkone správy nepredstavujú rozhodnutie vlastníkov prijaté v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.

Vo veci preukázania poverenia osoby vlastníckmi bytov podpísať zmluvu o výkone správy účastník predložil k nahliadnutiu zmluvu o výkone správy s predchádzajúcim správcom OSBD Bardejov zo dňa 02.01.2020, z ktorej nepriamo vyplýva, že p. S. je osoba poverená vlastníckmi na podpis zmlúv o výkone správy. Preštudovaním uvedenej zmluvy o výkone správy s predchádzajúcim správcom OSBD Bardejov bolo zistené, že v čl. I Zmluvné strany ods. 2 je uvedená informácia o zastúpení vlastníkov bytov podľa LV č. 10044 v bytovom dome J. GREŠÁKA 19, 20, 21, 22 Bardejov osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Mgr. M. S. Zároveň v čl. XII. Podpisovanie zmlúv ods. 1 a 2 je uvedená iba všeobecná informácia, že osoba poverená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníckmi, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.

Zmluvu o výkone správy podpísali zástupcovia vlastníkov bytov a členovia komisie písomného hlasovania zverejneného dňa 20.01.2024, konkrétne Ch. E., S. M., H. J. a V. P.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. v bytovom dome sa prijímajú rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov, ak hlasujú o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony (rozumej zmluva o výkone správy, jej zmenu, zánik alebo výpoveď) po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Z predložených dokladov – či už ide o zmluvu o výkone správy uzatvorenú medzi vlastníckmi

a predchádzajúcim správcom alebo všetky doklady týkajúce sa písomného hlasovania v termíne od 11.01.2024 do 17.01.2024 – nevyplýva, že by nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v dome rozhodla o poverení osoby (v tomto prípade o poverení 4 osôb – zástupcov vlastníkov) oprávnenej podpísať zmluvu o výkone správy medzi účastníkom konania a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome B14 v Bardejove, pričom účastník konania tak nepredložil dôkaz, že zástupcovia vlastníkov a zároveň členovia komisie písomného hlasovania mali poverenie/oprávnenie ako osoby na podpísanie zmluvy o výkone správy zo dňa 21.02.2024 medzi účastníkom konania a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome B14 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove.

Z vyššie uvedeného je teda zrejmé, že účastník konania nepreukázal výkon správy v bytovom dome B14 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove na základe zmluvy o výkone správy, splňajúcej všetky legislatívne požiadavky v súvislosti s jej procesom prijímania a to z dôvodu, že zmluva o výkone správy nebola podpísaná osobou poverenou vlastníkmi na jej podpis v zmysle intencií zákona č. 182/1993 Z. z. a zároveň písomné hlasovanie ohľadom schválenia zmluvy o výkone správy nebolo prijaté podľa pravidiel, ktoré určuje zákon č. 182/1993 Z. z. explicitne bez možnosti odchýlenia sa od týchto zákonom ustanovených požiadaviek na prijímanie rozhodnutí vlastníkov bytov s následnými možnými záväznými právnymi účinkami ex nunc, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti zodpovedá.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z., to znamená osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolenia, alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 5 Správneho poriadku na konanie sú vecne príslušné správne orgány, ktoré určuje osobitný zákon; ak osobitný zákon neustanovuje, ktorý orgán je vecne príslušný, rozhoduje obec.

Podľa § 7 ods. 1 Správneho poriadku v konaní, v ktorom ide o činnosť účastníka, spravuje sa miestna príslušnosť miestom tejto činnosti; ak sa konanie týka nehnuteľnosti, miestom, kde je nehnuteľnosť.

Podľa § 20 ods. 1) zákona č. 250/2007 Z. z. dozor nad dodržiavaním povinností ustanovených týmto zákonom vykonávajú orgány dozoru. Ak nemožno pôsobnosť orgánu dozoru určiť, je na výkon dozoru a kontroly príslušná Slovenská obchodná inšpekcia.

Podľa § 2 písm. a) zákona 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.“) kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. *orgánom kontroly vnútorného trhu je Slovenská obchodná inšpekcia; vo svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá.*

Podľa § 3 ods. 2 písm. g) zákona č. 128/2002 Z. z. *SOI sa člení na Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave (ďalej len "ústredný inšpektorát") a jemu podriadené inšpektoráty Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len "inšpektorát"), a to: Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj.*

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 128/2002 Z. z. *inšpektorát je v správnom konaní orgánom prvého stupňa.*

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. *Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.*

Podľa § 18 ods. 1, 2 Správneho poriadku konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu. Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov *dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.*

Podľa § 25a Správneho poriadku, *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 (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.*

Z uvedeného dôvodu bolo voči účastníkovi konania na podnet správneho orgánu začaté dňa 14.11.2024 správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., oznámené mu listom č. P/0101/07/24 zo dňa 29.10.2024, doručeným do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu www.slovensko.sk.

V zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku *dal správny orgán účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, pričom účastník konania toto svoje procesné právo nevyužil a nevyjadril sa k oznámeniu o začatí správneho konania.*

Dňa 02.05.2024 (v predprocesnom štádiu) bolo správne mu orgánu (orgánu dohľadu) doručené vyjadrenie účastníka konania (kontrolovanej osoby) k spotrebiteľskému podnetu č. PO 57/24, v ktorom účastník konania uvádza, že „Do rokovania so zástupcami bytového domu B14 v Bardejove postupoval v čase podania výpovede bývalému správcovi z dôvodu napätých vzťahov, pričom do výberu správcu sa iné správčovské spoločnosti nezapojili. Postup výberu správcu formou písomného hlasovania možno nebol ideálny, avšak bol realizovaný pod vyvíjaným tlakom na zástupcov vlastníkov bytov v dôsledku obavy s budúcim fungovaním bytového domu. Zosúladiť a legalizovať túto skutočnosť a objektivnosť záujmu potvrdiť zmluvu o výkone správy bude správca riešiť vyhlásení schôdze, poprípade písomného hlasovania, kde bude možnosť rozhodovania sa jednotlivými vlastníkmi, a to najmä hlasovať o osobe (osobách) splnomocnenej (splnomocnených) za vlastníkov bytov podpísať zmluvu o výkone správy.“

Správny orgán doplnil konanie o tieto námietky účastníka konania prezentované vo vyjadrení k inšpekčnému záznamu z vykonanej kontroly, preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody uvedené v oznámení o začatí správneho konania.

Účastník konania v uvedenom vyjadrení iba popísal dôvody a okolnosti, za ktorých došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, pričom tieto nemajú na uvedený protiprávny stav žiaden relevantný vplyv. Vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody ako liberačné prihliadnuť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodiť tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi.

Zákonodarca nestanovil podmienku odbornej spôsobilosti, ktorá sa nadobúda okrem iného aj osobitnou odbornou prípravou v oblasti relevantných právnych predpisov, primárne za účelom kvalifikovaného spravovania vlastných právnych záležitostí správcu, ale najmä preto, aby správca pri poskytovaní svojich služieb s odbornou starostlivosťou bol vlastníkom nápomocný a prípadne aj korigoval ich rozhodnutia, pokiaľ by tieto odporovali právnym predpisom regulujúcim oblasť správy bytového domu. V kolektívnom rozhodovaní vlastníkov je totiž významne prítomný laický prvok v prvom rade zohľadňujúci pri nakladaní s vlastným majetkom kritériá účelnosti, efektívnosti či úspornosti prijatých riešení. Úlohou správcu ako odborne spôsobilej osoby poskytujúcej služby s odbornou starostlivosťou preto má byť - pokiaľ je to podľa konkrétnych okolností možné - usmerňovať alebo korigovať riešenia prijímané vlastníками v prípadoch, pokiaľ tieto nie sú v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. a jeho účelom a to aspoň na úrovni upozornenia na možný rozpor so zákonom.

V tomto vzťahu vlastníci bytov vystupujú ako spotrebiteľ, ktorý je za slabšiu stranu stabilne považovaný tak právnou doktrínou, ako aj judikaturou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Asan/5/2017, rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 28.03.2019, sp. zn. 8S/97/2018). Správny orgán prvého stupňa navyše postavenie vlastníkov bytov ako slabšej zmluvnej strany odôvodňuje aj poukázaním na špecifickú odbornú spôsobilosť správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany.

Správny orgán tiež dodáva, že zákon č. 182/1993 Z. z. vo vzťahu k zabezpečeniu povinností správcu vyplývajúcich z tohto právneho predpisu počíta predovšetkým s aktivitou správcu ako odborne kvalifikovaného subjektu zabezpečujúceho činnosti, ktoré so správou bytov a nebytových priestorov súvisia.

Konvalidácia vyššie uvedenej zákonnej povinnosti v zmysle ust. § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. ex post nie je z objektívnych príčin (dokonaného protiprávneho konania a uplynutia času) právne možná. Konvalidácia je premena pôvodne neplatného právneho úkonu na

platný odpadnutím dôvodu neplatnosti. Je však možné konvalidovať len právny úkon, ktorý bol uznaný za neplatný pre nedostatok formy (neexistencie rozhodnutia vlastníkov bytov v tejto otázke) a preto nie je možné ju odstrániť ani dodatočným schválením právneho úkonu ratihabíciou, ani konvalidovať dodatočným rozhodnutím s právnymi účinkami ex post (teda retrospektívne k účinnosti dátumu 21.02.2024).

V uvedenom prípade už ide iba o zmiernenie dôsledkov protiprávneho konania zo strany účastníka konania, čo správny orgán vnímal pozitívne a v rámci správnej úvahy pri určení výšky pokuty bude možné na tento aspekt prihliadnuť ako na okolnosť poľahčujúcu, no nie však na okolnosť zbavujúcu zodpovednosti pre naplnenie uvedenej skutkovej podstaty správneho deliktu na vyvinenie sa a upustenie od potrestania a preto na uvedenú skutočnosť rovnako tak správny orgán neprihliadol a považoval ju za nedôvodnú.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného 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 č. 250/2007 Z. z..

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci zodpovedá za ich dodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

Uvedené vyplýva aj z ustálenej judikatúry 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 alebo fyzických osôb - podnikateľov sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, 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.

K porušeniu povinnosti 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.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúcou skutočnosťou to, že bol porušený zákon, pričom pri zistení porušenia zákona je správny orgán povinný (obligatórne) pristúpiť k uloženiu postihu v zákonom stanovenom rozsahu.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon č. 250/2007 Z. z., z čoho vyplýva, že správny orgán bol povinný k uloženiu

pokuty pristúpiť. Samotný zákon č. 250/2007 Z. z. pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod..

Účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony na úseku ochrany spotrebiteľa a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej podnikateľskej činnosti.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností predávajúceho bolo objektívne preukázané. Správny orgán sa riadil zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 Správneho poriadku. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona č. 250/2007 Z. z.

Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán na základe vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že skutkový stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. je správne orgánu uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob a následky porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb – výkon správy v bytovom dome B14 na ulici J. Grešáka 19- 22 v Bardejove spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie.

Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona č. 250/2007 Z. z..

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil spôsob protiprávneho konania, spočívajúci v tej skutočnosti, že vlastníci bytov sa na správe bytového domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzí či písomných hlasovaní v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pričom cit. zákon striktné (rigorózne) ustanovuje výlučne tieto dva spôsoby prijímania rozhodnutí vlastníckymi bytov a nebytových priestorov, týkajúce sa ich spoluvlastníctva vo vzťahu k bytovému domu. Iné formy vyjadrenie vôle vlastníkov narážajú na kogentnú právnu úpravu, ktorej modifikácia v tomto prípade nie je právne možná a správca ako odborne spôsobilá osoba, u ktorej sa prezumuje právna znalosť širokej škály predpisov na úseku správy bytov, ako nevyhnutného predpokladu do zápisu správcov na Ministerstve dopravy, výstavby SR, je povinný sa riadiť iba takým rozhodnutím vlastníkom bytov, ktoré je v zmysle ust. § 14 ods. 7 cit. zákona platné, to znamená nesie v sebe požiadavku jednak zákonnosti – t.j. prijatia potrebným spôsobom (buď na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, ktoré bolo vyhlásené zákonným spôsobom) a potrebným kvórom v zmysle ust. § 14b cit. zákona. Každému takému rozhodnutiu vlastníkov však predchádzajú určité procedurálne pravidlá, ktoré sú kogentným spôsobom upravené v základnom zákone týkajúceho sa správy bytového domu a to zákona č. 182/1993 Z. z. Aj samotní vlastníci však musia takéto procedúry rešpektovať a nemôžu si bez potreby dodržiavania zákonných pravidiel ich obchádzať, pretože v opačnom

případe zámer zákonodarcu upraviť a predchádzať tak svojvôli pri správe bytového domu a legitímnosti pri rozhodovaní vlastníkov v bytovom dome. Nevyhnutne je potrebné dodržiavať takýto legislatívny postup najmä pri zmene správcu a uzatváraní základného právneho dokumentu - zmluvy o výkone správy medzi správcou a samotnými vlastními upravujúcimi ich vzájomné právne vzťahy. Správca ako fundovaná osoba teda musí taktiež takýto postup dodržať a dohliadať aj na konanie, ktoré predchádzalo samotnému písomnému hlasovaniu o zvolení nového správcu bytového domu, pričom k tomuto neodmysliteľné patrí aj odsúhlasenie osôb poverených na podpis zmluvy o výkone správy, pretože sa jedná o podstatnú náležitosť samotnej právnej záväznosti a účinnosti zmluvy o výkone správy ako takej. Je v najlepšou záujme najmä správcu, aby zmluvné právne vzťahy s vlastními bytov mal v 100% poriadku, a musí teda dohliadnuť na to, aby všetky zakladajúce záväzky boli striktné s pravidlami kogentne ustanovenými právnymi predpismi v SR aj s prihliadnutím na tú skutočnosť, že písomné hlasovanie o tejto otázke nevyhlásili zákonom oprávnené subjekty, či už viac ako ¼ vlastníkov v bytovom dome alebo správca. V prípade, ak rozhodnutie vlastníkov neobsahuje esenciálne (neoddeliteľné) atribúty, správca nemôže predmetné rozhodnutie akceptovať, pretože naň musí hľadieť ako na rozhodnutie prijaté v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z., ktoré môže predstavovať v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka neplatné rozhodnutie, ktorého účinky v skutočnosti ex lege nenastali ani nemohli nastať, pričom na takýto záver správca nepotrebuje disponovať ani rozhodnutím súdnej moci či iného správneho orgánu. Nesplnenie tejto povinnosti môže mať za následok, že o otázke, ktorá sa má riešiť zákonným spôsobom s následnou možnosťou o nej rozhodnúť všetkými vlastními bytov v predmetnom bytovom dome kreuje – zvoláva písomné hlasovanie úzka skupina vlastníkov bytov bez mandátu od ostatných vlastníkov, čo môže spôsobiť arbitrárne „rozhodnutie“ o určitej problematike týkajúcej sa bytového domu, alebo bezprostredne súvisiacej s ňou, čo spôsobí následne protiprávny stav.

Účastník konania ako správca v bytovom dome na ulici J. Grešáka 19-22 v Bardejove nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keďže vykonával správu v bytovom dome B14 na ulici J. Grešáka 19, 20, 21, 22 v Bardejove na základe zmluvy o výkone správy, nesplňajúcej všetky legislatívne požiadavky v súvislosti s jej procesom prijímania a to z dôvodu, že zmluva o výkone správy nebola podpísaná osobou poverenou vlastními na jej podpis v zmysle intencií zákona č. 182/1993 Z. z. a zároveň rozhodnutie vlastníkov ohľadom schválenia zmluvy o výkone správy neboli prijaté podľa požiadaviek, ktoré určuje § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. explicitne bez možnosti odchýlenia sa od týchto zákonom ustanovených foriem prijímania rozhodnutí vlastníkov bytov s následnými možnými záväznými právnymi účinkami ex nunc. Nerešpektovaním povinnosti pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 14 ods. 1, 2 v spojení s 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana. 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.

Po zohľadnení charakteru konania a opomenutia zo strany účastníka konania, ktorý taktiež pristúpil k procesu uzatvárania zmluvy o výkone správy, ktorému však postup, ktorý mu predchádzal nemal zákonne dodržané procesy, pritom vlastníkov ani neupozornil na potrebu opätovného zvolania písomného hlasovania skríkne v súlade so zákonnými pravidlami v zmysle požiadaviek zákona č. 182/1993 Z. z. vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať za nie menej závažné porušenie cit. zákona.

Zákon č. 250/2007 Z. z. 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, čo v tomto prípade účastník konania nerešpektoval.

Následkom protiprávneho konania účastníka konania je porušenie práv spotrebiteľa, priznané mu zákonom č. 250/2007 Z. z. a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z.z., nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) cit. zákona. Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku opomenutia zo strany účastníka konania.

Závažnosť uvedeného konania zvyšuje aj tá skutočnosť, že kontrolné zistenia preukázali opodstatnenosť podnetu, s ktorým sa spotrebiteľ na orgán dohľadu obrátil, na čo musel správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadnuť.

V zmysle § 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 predávajúcemu pokutu do 66 400 eur.

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 č. 250/2007 Z. z., prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej 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.

Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúť na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona č. 182/1993 Z. z. v nadväznosti na zákon č. 250/2007 Z. z., zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania.

Správny orgán pri individualizácii sankcie prihliadol na poukaz účastníka konania o krokoch smerujúcich k náprave tohto protiprávneho stavu, čo správny orgán vníma pozitívne a zohľadnil pri celkovej výške pokuty v rámci pomeru priťažujúcich kontra poľahčujúcich okolností na strane účastníka konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné v zmysle ust. § 53, § 54 a nasl. Správneho poriadku 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.