

Číslo: P/0028/03/2026

Dňa 17.06.2026



ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. c), § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. d) zákona číslo 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa § 20 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR 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, **rozhodol takto:**

účastníkovi konania: Bc. Beata Gordanová s miestom podnikania 971 01 Prievidza, Banícka 173/24, IČO: 37 011 626

pre porušenie povinnosti predávajúceho zisteného dňa 14.04.2026 pri výkone dohľadu na diaľku, ktorý bol zameraný na preverenie spotrebiteľského podnetu zaevidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod číslom 10435/OMP/2025 týkajúceho sa preverenia plnenia povinností správcu bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18, 20, 971 01 Prievidza pri schválení zmluvy o výkone správy. Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj začal výkon dohľadu na diaľku za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025 dňa 19.03.2026 zaslaním výzvy na doručenie dokladov a informácií do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania a pokračoval dňa 14.04.2026 spísaním inšpekčného záznamu, ktorého obsahom bolo vyhodnotenie predložených dokladov zo strany účastníka konania. Správcom bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievidza je hospodársky subjekt Bc. Beata Gordanová s miestom podnikania 971 01 Prievidza, Banícka 173/24, IČO: 37 011 626 (ďalej aj ako „účastník konania“), a to:

- **pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie.** Vykonaným dohľadom za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025 bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievidza, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keď orgánu dohľadu žiadnym spôsobom nepreukázal dodržanie povinnosti správcu bytového domu v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, t. j. doručiť schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy každému vlastníkovi bytu a nebytového

priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmí bytov a nebytových priestorov v dome. Účastník konania nepreukázal orgánu dohľadu doručenie schválenej zmluvy o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 spotrebiteľke Mgr. E. D. do 30 dní od jej schválenia, pričom vo svojom vyjadrení zo dňa 02.04.2026 uviedol „...zmluva o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 bola niektorým vlastníkom odovzdaná na schôdzi vlastníkov, konanej dňa 10.03.2024. K tomu prikladám Zoznam vlastníkov s podpismi vlastníkov. V tom období (to znamená počas 03/2024) som posielala ostatným vlastníkom bytov zmluvu prostredníctvom mailovej komunikácie, ku ktorým som mala mailové adresy. Keďže neviem priamo zdokladovať konkrétny mail, ktorý som vlastníkom posielala (zrejme technické problémy), posielam dnes, 02.04.2026, opätovne zmluvu o výkone správy všetkým vlastníkom...“. Účastník konania preukázal doručenie zmluvy o výkone správy všetkým vlastníkom (vrátane doručenia spotrebiteľke Mgr. E. D.) až po začatí výkonu dohľadu, čím došlo k porušeniu **§ 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení účinnom do 30.06.2024;**

u k l a d á

§ 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,

p o k u t u

vo výške 350,- EUR (slovom tristopäťdesiat eur).

O d ô v o d n e n i e

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „Inšpektorát SOI“) ako orgán dohľadu vykonal prostredníctvom svojich inšpektorov výkon dohľadu na diaľku za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu Mgr. E. D. zaevidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod číslom 10435/OMP/2025. Predmetom spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025 bolo preverenie plnenia povinností správcu bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18, 20, 971 01 Prievidza pri schválení zmluvy o výkone správy. Správcom bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievidza je účastník konania, t. j. hospodársky subjekt Bc. Beata Gordanová s miestom podnikania 971 01 Prievidza, Banícka 173/24, IČO: 37 011 626.

Spotrebiteľka Mgr. E. D. (ďalej aj ako „spotrebiteľka“) vo svojom podnete uviedla, že účastník konania ako správca bytového domu na adrese Krajná 103/10 - 20, 971 01 Prievidza, nedoručil spotrebiteľke do dňa spísania podnetu ako spoluvlastníčke bytu zmluvu o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023. Spotrebiteľka uviedla, že predmetná zmluva o výkone správy jej nebola doručená osobne, poštou ani elektronicky. Spotrebiteľka požiadala orgán dohľadu o preverenie plnenia povinností správcu bytového domu pri schválení zmluvy o výkone správy. Súčasťou podnetu bolo aj čestné vyhlásenie spotrebiteľky o tom, že jej nebola doposiaľ doručená zmluva o výkone správy.

Inšpektorát SOI začal výkon dohľadu na diaľku za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025 dňa 19.03.2026 zaslaním výzvy na doručenie dokladov a informácií do aktivovanej elektronickej schránky účastníka konania. Inšpektorát SOI v zmysle výzvy žiadal účastníka konania v súlade s § 28 ods. 6 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov o doručenie nasledujúcich dokladov a informácií v lehote do 5 dní odo dňa doručenia výzvy:

- preukázať splnenie povinnosti správcu doručiť schválenú zmluvu o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023, účinnú od 29.05.2023, vlastníčke bytu p. Mgr. E. D., ako aj všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu na adrese Krajná 103/10-20, Prievidza v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.
- všetky ostatné doklady a informácie, ktoré účastník konania považuje za relevantné k predmetu podnetu.

Výzva na predloženie dokladov a informácií bola účastníkovi konania dňa 19.03.2026 zaslaná do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy. Účastník konania si vo svojej elektronickej schránke prevzal elektronickú správu obsahujúcu výzvu na predloženie dokladov a informácií dňa 01.04.2026.

Dňa 02.04.2026 účastník konania zaslal prostredníctvom e-mailovej správy svoje vyjadrenie k spotrebiteľskému podnetu č. 10435/OMP/2025 a taktiež kópie nasledujúcich dokladov:

- Zmluva o výkone správy č. 2023-01 pre bytový dom č. II. 103, ul. Krajná 10,12,14,16,18,20, Prievidza, LV č. 6778 uzatvorená podľa ustanovení § 8a ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov nebytových priestorov medzi vlastními bytov a nebytových priestorov LV č. 6778 č. II. 103, ul. Krajná 10,12,14,16,18,20, Prievidza a správcom Bc. Beata Gordanová, ul. Banická 173/24, Prievidza zo dňa 05.06.2023. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s účinnosť dňom vstupu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Dom 103, IČO:36116114 do likvidácie. V Článku XIV. bod 16. Zmluvy o výkone správy je uvedené: „...- oblasť „doručovania“ – dokument sa považuje za doručený (schválené znenie zmluvy o výkone správy) a povinnosť správcu v zmysle § 8a, ods. 1 za splnenú, ak správca odošle schválené znenie zmluvy o výkone správy na aktuálne známu adresu vlastníka bytu a nebytového priestoru v zákonom stanovenej lehote v zmysle Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov...“.; v Článku XV., bod 2. Zmluvy o výkone správy je uvedené: „...Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov...“.; v Článku XV., bod 7. Zmluvy o výkone správy je uvedené: „...Zmluva je vyhotovená v jednom origináli, ktorý je uložený u správcu. Každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome bude doručená jedna fotokópia tejto zmluvy...“.
- Zoznam vlastníkov za obdobie 03/2024, v ktorom je uvedené: „...Svojím podpisom potvrdzujem prebratie Zmluvy o výkone správy č. 2023-01...“. Na strane č. 2 sú v časti Krajná 18, P- Byt 18/1 uvedené nasledovné mená a priezviská: D. B., Mgr. E. D., JUDr. Ing. D. L., PhD. Pri mene JUDr. Ing. D. L., PhD. je rukou napísané „Zmluva odovzdaná 10.03.2024“, spolu s vlastnoručným podpisom. Pri mene a priezvisku spotrebiteľky Mgr. E. D. sa žiadne údaje ani podpis nenachádzali.

- e-mailová správa zo dňa 02.04.2026, ktorú účastník konania zaslal vlastníkom v bytovom dome na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18, 20, 971 01 Prievidza a ktorá obsahovala kópiu zmluvy o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023.

Účastník konania vo svojom vyjadrení v e-mailovej správe zo dňa 02.04.2026 uviedol, že zmluva o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 bola niektorým vlastníkom odovzdaná na schôdzi vlastníkov, konanej dňa 10.03.2024, k čomu účastník konania priložil zoznam vlastníkov s ich podpismi. Ďalej účastník konania uviedol, že v období marca 2024 posielal zmluvu ostatným vlastníkom bytov, ku ktorým mal e-mailové adresy prostredníctvom e-mailovej komunikácie. Keďže účastník konania nevie priamo zdokladovať konkrétny e-mail, ktorý vlastníkom zasielal, podľa účastníka konania z dôvodu technických problémov, zaslal účastník konania dňa 02.04.2026 opätovne zmluvu o výkone správy všetkým vlastníkom, čo dáva Inšpektorátu SOI týmto spôsobom na vedomie.

Dňa 14.04.2026 vykonali inšpektori SOI v sídle Inšpektorátu SOI úkon dohľadu zameraný na vyhodnotenie informácií a dokladov predložených účastníkom konania za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025. Dohľad bol realizovaný v zmysle zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj ako „zákon č. 108/2024 Z. z.“). Zákon č. 108/2024 Z. z. nadobudol účinnosť od 01.07.2024. V zmysle § 53 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. nároky z právnych vzťahov uzatvorených pred účinnosťou zákona č. 108/2024 Z. z. sa posudzujú podľa právnych predpisov účinných do 30.06.2024. Na základe účastníkom konania predloženej zmluvy o výkone správy č. 2023-01, došlo k uzavretiu zmluvy so spotrebiteľmi (vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievidza) dňa 05.06.2023, t. j. v dobe, kedy sa na spotrebiteľskú zmluvu vzťahoval vtedy platný a účinný zákon 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. Z uvedeného vyplýva, že plnenie povinností správcu bytového domu v súvislosti so zmluvou o výkone správy č. 2023-01 je posudzované 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 účinnom do 30.06.2024 (ďalej aj ako „zákon č. 250/2007 Z. z.“).

Vykonaným dohľadom za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025 bolo inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievidza, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keď orgánu dohľadu žiadnym spôsobom nepreukázal dodržanie povinnosti správcu bytového domu v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, t. j. doručiť schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Účastník konania nepreukázal orgánu dohľadu doručenie schválenej zmluvy o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 spotrebiteľke Mgr. E. D. do 30 dní od jej schválenia, pričom vo svojom vyjadrení zo dňa 02.04.2026 uviedol „...zmluva o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 bola niektorým vlastníkom odovzdaná na schôdzi vlastníkov, konanej dňa 10.03.2024. K tomu prikladám Zoznam vlastníkov s podpismi vlastníkov. V tom období (to znamená počas 03/2024) som posielala ostatným vlastníkom bytov zmluvu prostredníctvom mailovej komunikácie, ku ktorým som mala mailové adresy. Keďže neviem priamo zdokladovať konkrétny mail, ktorý som vlastníkom posielala (zrejme technické problémy), posielam dnes, 02.04.2026, opätovne zmluvu o výkone správy všetkým vlastníkom...“.

V zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis - § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku.

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

Vykonaným dohľadom bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu nepreukázal orgánu dohľadu doručenie schválenej zmluvy o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 do 30 dní od jej schválenia všetkým vlastníkom v bytovom dome. Uvedeným konaním bolo porušené ustanovenie § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, čím došlo k porušeniu povinnosti v zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Z úkonu dohľadu uskutočneného dňa 14.04.2026 inšpektori SOI spísali na Inšpektoráte SOI inšpekčný záznam. Na základe prílohy k inšpekčnému záznamu bol účastník konania poučený pred začatím konania o porušení povinnosti v súlade s § 47 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V súlade s § 32 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola účastníkovi konania určená lehota 5 pracovných dní od doručenia inšpekčného záznamu na podanie písomného vyjadrenia k obsahu inšpekčného záznamu. Inšpekčný záznam spolu s prílohou bol účastníkovi konania doručený do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 28.04.2026.

Dňa 01.05.2026 účastník konania zaslal prostredníctvom e-mailovej správy svoje vyjadrenie k inšpekčnému záznamu spísanému dňa 14.04.2026. Účastník konania vo svojom vyjadrení uviedol, že z dôvodu, že nenašiel e-mailovú komunikáciu s ostatnými vlastními, ktorým zaslal zmluvu o výkone správy, opätovne zaslal predmetnú zmluvu dňa 02.04.2026 prostredníctvom e-mailovej správy. Súčasne účastník konania zaslal predmetnú zmluvu spotrebiteľke Mgr. E. D. prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v liste vlastníctva. Účastník konania taktiež uviedol, že v prípade štyroch vlastníkov bola predmetná zmluva doručená do poštovej schránky na adrese ul. Krajná 10 – 20 Prievidza, vzhľadom na skutočnosť, že vlastníci nenahlásili inú adresu, resp. sa v byte nachádzali. Na záver v tejto súvislosti účastník konania uviedol, že týmto považuje svoju povinnosť správcu doručiť zmluvu o výkone správy každému vlastníkovi za splnenú aj keď účastník konania uznáva, že nebola splnená zákonná lehota na splnenie tejto povinnosti.

Súčasťou e-mailovej správy účastníka konania zo dňa 01.05.2026 boli nasledujúce doklady:

- zoznam e-mailových adries vlastníkov v bytovom dome na adrese ul. Krajná 10 – 20 Prievidza, ktorým účastník konania dňa 02.04.2026 zaslal zmluvu o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023
- kópia zmluvy o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023
- poštové podacie lístky, na základe ktorých účastník konania dňa 30.04.2026 zaslal na adresu vlastníkov D. B., Mgr. E. D. a JUDr. Ing. D. L., PhD. listinne zmluvu o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023.

Na základe zistenia nedostatku a objektívnej zodpovednosti predávajúceho (správcu) bolo účastníkovi konania dňa 02.06.2026 odoslané oznámenie o začatí správneho konania, ktoré bolo doručené prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do aktivovanej elektronickej schránky. Účastník konania oznámenie o začatí správneho konania prevzal dňa 13.06.2026.

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

Dňa 13.06.2026 účastník konania zaslal prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy svoje vyjadrenie k začatému správne konaniu. Účastník konania vo svojom vyjadrení uviedol, že zmluva o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 bola riadne odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala dňa 23.05.2023 podľa príslušného kvóra, ktoré ukladá zákon č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Podľa účastníka konania spolu s pozvánkou na schôdzu, resp. zhromaždenie, bola zverejnená na mieste obvyklom (nástenky v jednotlivých vchodoch bytového domu č. II. 103, ul. Krajná 10, 12, 14, 16, 18, 20, Prievidza) minimálne sedem dní pred konaním schôdze aj návrh zmluvy o výkone správy. Na schôdzi vlastníkov bytov bolo predsedajúcou následne skonštatované, že neboli k predloženej zmluve žiadne pripomienky. Účastník konania uviedol, že pripúšťa fakt, že bola niektorým vlastníkom doručená dňa 10.03.2024 a niektorým zaslaná mailom (čo však účastník konania nevie dokázať) a že nebol dodržaný termín doručenia do 30 dní od schválenia vlastními. Napriek tomu účastník konania odmieta konštatovanie, že boli porušené povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb tým, že zmluva nebola v termíne doručená každému jednému vlastníkovi. Účastník konania taktiež poukázal na to, že ktorýkoľvek vlastník mohol účastníka konania vyzvať na doručenie zmluvy a tak upozorniť na porušenie zákona, ktoré podľa účastníka konania určite nebolo úmyselné. Účastník konania okrem toho poukázal na povinnosť vlastníka bytu, že v prípade ak byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. A toto sa podľa účastníka konania dodnes nestalo. Spotrebiteľka Mgr. E. D. účastníka konania do dnešného dňa nekontaktovala a ako vlastníčka bytu si nenahlásila aktuálnu adresu na zasielanie pošty (jediný kontakt má účastník konania e-mailový, a to na základe výzvy na elektronicú formu hlasovania). Účastník konania v tejto súvislosti uviedol, že spotrebiteľka ako jedna zo spoluvlastníkov bytu, z ktorých ani jeden v byte reálne nebýva, nemá v byte uvedený trvalý pobyt, sa nikdy nezúčastňovala ani schôdzi a ani si neplnila povinnosť vlastníka bytu, zúčastňovať sa na správe domu. Účastník konania ďalej uviedol, že spotrebiteľka ho žiadnym spôsobom nekontaktovala a dodnes neeviduje priamu požiadavku spotrebiteľky o doručenie predmetnej zmluvy, napriek tomu, že zmluva bola schválená už pred viac ako dvoma rokmi. Účastník konania ďalej opätovne uviedol, že tá skutočnosť, že spotrebiteľka neobdržala zmluvu o výkone správy č. 2023-01 v stanovenej lehote podľa účastníka konania neznamena, že boli porušené ustanovenia zmluvy o výkone správy a služby neboli vykonávané. Nedoručením zmluvy o výkone správy v stanovenej lehote

nedošlo k majetkovej alebo finančnej ujme spotrebiteľa. Účastník konania si podľa svojho vyjadrenia stále plní povinnosti správcu na základe vyššie uvedenej zmluvy. Podľa názoru účastníka konania, ak má obchodný vzťah byť vyvážený, tak ani jedna strana by nemala byť nadradená svojimi právami nad stranu druhú a taktiež by mali byť vyvážené povinnosti jednotlivých strán. Vlastník bytu nie je podľa účastníka konania poškodená strana, pokiaľ služby v zmysle zmluvy o výkone správy sú zabezpečované. Na základe vyššie uvedeného účastník konania požiadal správny orgán o uplatnenie inštitútu druhej šance, kedy môže byť od uloženia pokuty upustené.

Správny orgán preskúmal podkladový materiál v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol spoľahlivo preukázaný. Účastník konania zistenie nedostatku nespochybnil právne relevantným spôsobom. Účastník konania ako predávajúci v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie, pričom v rámci objektívnej zodpovednosti zodpovedá aj za konanie zamestnancov, ktorí v jeho mene konajú alebo konali. Správny orgán neskúma úmysel v konaní účastníka konania, ale zisťuje protiprávny stav. Správny orgán je toho názoru, že stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny.

Správny orgán sa pri začatí správneho konania a vydaní rozhodnutia zaoberal aj tou skutočnosťou, že zákon č. 250/2007 Z. z. bol s účinnosťou od 01.07.2024 zrušený zákonom č. 108/2024 Z. z. Správny orgán v predmetnej veci postupoval v súlade s ustanoveniami obsiahnutými v zákone č. 108/2024 Z. z.

V zmysle § 42 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. zodpovednosť za porušenie povinnosti sa posudzuje a sankcia sa ukladá podľa zákona účinného v čase, keď k porušeniu povinnosti došlo. Ak v čase medzi porušením povinnosti a vydaním rozhodnutia o sankcii za porušenie povinnosti nadobudnú účinnosť viaceré zákony, zodpovednosť za porušenie povinnosti sa posudzuje a sankcia sa ukladá podľa zákona, ktorý je pre dohliadanú osobu priaznivejší.

V zmysle § 53 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. ustanovenia tohto zákona sa použijú na zmluvu uzavretú po 30. júni 2024. Vznik právnych vzťahov zo zmlúv uzavretých pred 1. júlom 2024 a nároky vzniknuté z týchto zmlúv sa posudzujú podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.

Vzhľadom na citované ustanovenia § 42 ods. 1 a § 53 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z., správny orgán pri vydaní rozhodnutia postupoval podľa právneho predpisu účinného do 30.06.2024, t. j. podľa zákona č. 250/2007 Z. z., nakoľko na základe účastníkom konania predloženej zmluvy o výkone správy č. 2023-01, došlo k uzavretiu zmluvy so spotrebiteľmi (vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievdza) dňa 05.06.2023, t. j. v dobe, kedy sa na spotrebiteľskú zmluvu vzťahoval vtedy platný a účinný zákon č. 250/2007 Z. z.

Správny orgán uvádza, že dohľadom na diaľku bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na adrese Krajná 103/10,12,14,16,18,20, 971 01 Prievdza, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keď orgánu dohľadu žiadnym spôsobom nepreukázal dodržanie povinnosti správcu bytového domu v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, t. j. doručiť schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi

bytov a nebytových priestorov v dome. Účastník konania nepreukázal orgánu dohľadu doručenie schválenej zmluvy o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 spotrebiteľke Mgr. E. D. do 30 dní od jej schválenia, pričom vo svojom vyjadrení zo dňa 02.04.2026 uviedol „...zmluva o výkone správy č. 2023-01 zo dňa 05.06.2023 bola niektorým vlastníkom odovzdaná na schôdzi vlastníkov, konanej dňa 10.03.2024. K tomu prikladám Zoznam vlastníkov s podpismi vlastníkov. V tom období (to znamená počas 03/2024) som posielala ostatným vlastníkom bytov zmluvu prostredníctvom mailovej komunikácie, ku ktorým som mala mailové adresy. Keďže neviem priamo zdokladovať konkrétny mail, ktorý som vlastníkom posielala (zrejme technické problémy), posielam dnes, 02.04.2026, opätovne zmluvu o výkone správy všetkým vlastníkom...“. Účastník konania preukázal doručenie zmluvy o výkone správy všetkým vlastníkom (vrátane doručenia spotrebiteľke Mgr. E. D.) až po začatí výkonu dohľadu, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení účinnom do 30.06.2024.

Pokiaľ ide o časť vyjadrenia účastníka konania zo dňa 13.06.2026, v ktorej uviedol, že pripúšťa fakt, že bola niektorým vlastníkom zmluva o výkone správy doručená dňa 10.03.2024 a niektorým zaslaná mailom (čo však účastník konania nevie dokázať) a že tým nebol dodržaný termín doručenia do 30 dní od schválenia vlastními. Napriek tomu účastník konania odmieta konštatovanie, že boli porušené povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb tým, že zmluva nebola v termíne doručená každému jednému vlastníkovi, správny orgán uvádza, že ani sám účastník konania nepopiera, že porušil svoje povinnosti správcu bytového domu, keď nedoručil schválenú zmluvu o výkone správy každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pre správny orgán ide v tomto prípade o zrejmé porušenie povinnosti správcu bytového domu v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nesplnením si zákonných povinností účastník konania ako správca bytového domu nezabezpečil poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. Správny orgán na základe vyššie uvedeného trvá na zistenom nedostatku, ktorý navyše nespochybňuje ani samotný účastník konania.

V súvislosti s časťou vyjadrenia účastníka konania zo dňa 13.06.2026, v ktorej uviedol, že ktorýkoľvek vlastník mohol účastníka konania vyzvať na doručenie zmluvy a tak upozorniť na porušenie zákona, ktoré podľa účastníka konania určite nebolo úmyselné a ďalej, že spotrebiteľka ho žiadnym spôsobom nekontaktovala a dodnes neeviduje priamu požiadavku spotrebiteľky o doručenie predmetnej zmluvy, správny orgán uvádza, že nie je povinnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov (spotrebiteľov), aby vyzývali správcu bytového domu na plnenie si svojich zákonných povinností. Účastník konania vystupuje voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov (spotrebiteľom) ako odborne spôsobilá osoba, ktorá vykonáva správu bytového domu za odplatu, pričom vzhľadom na odborné znalosti sa prezumuje, že účastník konania bude dodržiavať ustanovené povinnosti správcu bytového domu. Správny orgán neskúma úmysel v konaní účastníka konania, ale zisťuje protiprávny stav.

Pokiaľ ide o časť vyjadrenia účastníka konania zo dňa 13.06.2026, v ktorej uviedol, že spotrebiteľka Mgr. E. D. si nenahlásila aktuálnu adresu na zasielanie pošty (jediný kontakt má účastník konania e-mailový, a to na základe výzvy na elektronickú formu hlasovania) a spotrebiteľka ako jedna zo spoluvlastníkov bytu, z ktorých ani jeden v byte reálne nebýva, nemá v byte uvedený trvalý pobyt, správny orgán uvádza, že považuje za dostačujúce zaslanie zmluvy o výkone správy vlastníkovi aj prostredníctvom e-mailu, avšak účastník konania Inšpektorátu

SOI splnenie tejto povinnosti v zákonom stanovenej lehote nepreukázal. Správny orgán navyše v tejto súvislosti uvádza, že z e-mailovej správy, ktorú účastník konania zaslal Inšpektorátu SOI dňa 01.05.2026 vyplýva, že účastník konania mal následne vedomosť o adrese pobytu spotrebiteľky, pričom spotrebiteľke zmluvu o výkone správy dňa 30.04.2026 zaslal aj písomne prostredníctvom pošty a spotrebiteľka si písomnosť prevzala.

Pokiaľ ide o časť vyjadrenia účastníka konania zo dňa 13.06.2026, v ktorej uviedol, že ak má obchodný vzťah byť vyvážený, tak ani jedna strana by nemala byť nadradená svojimi právami nad stranu druhú a taktiež by mali byť vyvážené povinnosti jednotlivých strán. Vlastník bytu nie je podľa účastníka konania poškodená strana, pokiaľ služby v zmysle zmluvy o výkone správy sú riadne zabezpečované, správny orgán uvádza, že účastník konania vystupuje v pozícii poskytovateľa služby pre jednotlivých vlastníkov bytov – spotrebiteľov, pričom správny orgán v tejto súvislosti uvádza, že spotrebiteľ je v zmluvnom vzťahu s predajcom, resp. poskytovateľom služby považovaný za slabšiu stranu, preto mu je poskytnutá vyššia ochrana v zmluvnom vzťahu. V danom prípade sa účastník konania dopustil správneho deliktu, pričom k naplneniu skutkovej podstaty tohto správneho deliktu stačí zistiť, že v dôsledku porušenia povinnosti, respektíve zákazu zodpovednou osobou došlo k ohrozeniu oprávnených záujmov chránených týmto zákonom. Poškodenie práv iného subjektu alebo priame porušenie oprávnených záujmov v rozsahu priamo úmernom uloženej sankcii nie je obligatórnym znakom skutkovej podstaty tohto správneho deliktu.

V súvislosti so žiadosťou účastníka konania zo dňa 13.06.2026 o uplatnenie inštitútu druhej šance, kedy môže byť podľa účastníka konania od uloženia pokuty upustené, správny orgán uvádza, že zákon č. 108/2024 Z. z., podľa ktorého bol vykonaný dohľad voči účastníkovi konania, pripúšťa odloženie veci v prípadoch, keď dohliadaná osoba pred začatím konania o porušení povinnosti preukázala orgánu dohľadu uzavretie a splnenie dohody so spotrebiteľom alebo so všetkými spotrebiteľmi, ktorých práva alebo právom chránené záujmy boli porušením povinnosti dohliadanej osoby porušené alebo inak dotknuté, alebo ak dohliadaná osoba prijme a splní dobrovoľné opatrenie v zmysle § 35 zákona č. 108/2024 Z. z. Správny orgán uvádza, že ani jedna z podmienok pre odloženie veci nebola zo strany účastníka konania splnená. Pre samotné odloženie veci nie je postačujúca tá skutočnosť, že účastník konania dodatočne splní voči spotrebiteľom svoju zákonnú povinnosť. Pre uloženie pokuty je rozhodujúci stav zistený vykonaným dohľadom. Správny orgán taktiež uvádza, že v súvislosti s nedostatkom zisteným vykonaným dohľadom neprijal účastník konania žiadne dobrovoľné opatrenie v zmysle § 35 zákona č. 108/2024 Z. z. a ani nepreukázal Inšpektorátu SOI žiadne uzavretie dohody so spotrebiteľmi, ktorých práva alebo právom chránené záujmy boli porušením povinnosti dohliadanej osoby porušené alebo inak dotknuté.

Povinnosťou účastníka konania, t. j. predávajúceho, ktorým v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. je 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, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností pri ponuke a predaji výrobkov alebo poskytovaní služieb tak, ako ich určuje zákon a osobitné predpisy.

Správny orgán zdôrazňuje, že účastník konania vystupuje v pozícii správcu bytového domu, teda kvalifikovaného subjektu, ktorému právna úprava týkajúca sa plnenia povinností správcu bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. musí byť zrejmalá. Účastník konania je povinný poznať zákony, ktoré sa ho týkajú. Táto povinnosť poznať a dodržiavať zákony vychádza z ust. § 15 zákona č. 400/2015 Z. z., o tvorbe právnych predpisov a o Zbierke zákonov Slovenskej republiky, z ktorého vyplýva, že o všetkom čo bolo v Zbierke zákonov

vyhlásené, sa má zato, že dňom vyhlásenia sa stalo známym každému koho sa to týka. Účastník konania teda mal a má mať vedomosti o dodržiavaní právnej úpravy na úseku ochrany spotrebiteľa v súvislosti so správou bytov, v prípade, ak ako správca poskytuje služby pre spotrebiteľov (vlastníkov).

Ochrana spotrebiteľa je problematikou, pri ktorej sa stretávajú početné predpisy súkromného a verejného práva s cieľom zabezpečiť adekvátnu ochranu spotrebiteľa tradične považovaného za slabšiu stranu v zmluvných vzťahoch uzavieraných s podnikateľom. Spotrebiteľ sa svojich práv domáhal prostredníctvom orgánu dohľadu, kde sa následným preverením podnetu spotrebiteľa a vykonanou kontrolou dňa 14.04.2026 inšpektormi SOI potvrdila jeho opodstatnenosť.

Pri určení výšky pokuty správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. prihliadal najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

Správny orgán tiež zohľadnil, že dohľad bol vykonaný na základe spotrebiteľského podnetu, ktorého opodstatnenosť sa potvrdila. Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom č. 250/2007 Z. z. vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie, vzhľadom na zistený nedostatok, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

K povinnostiam predávajúceho patrí zákaz predávajúceho upierať spotrebiteľovi právo na informácie. Túto povinnosť, ako vyplýva z dohľadu vykonaného inšpektormi SOI pri prešetrení spotrebiteľského podnetu č. 10435/OMP/2025, účastník konania, ako predávajúci, vzhľadom k vyššie uvedenému, preukázateľne porušil, keď nedoručil spotrebiteľovi zmluvu o výkone správy do 30 dní od jej schválenia. Správny orgán ako orgán dohľadu zastáva názor, že v prípade porušenia zákazu predávajúceho upierať spotrebiteľovi právo na informácie došlo zo strany účastníka konania k porušeniu práv spotrebiteľa taxatívne vymedzených v ustanovení § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z.

Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu, bolo nesplnenie zákonných povinností určených predávajúcemu s ohľadom na mieru ich spoločenskej nebezpečnosti a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z. z. Správny orgán pri ukladaní výšky pokuty prihliadol predovšetkým na rozsah zistených nedostatkov; na špecifiká konkrétneho prípadu (preverenie spotrebiteľského podnetu, ktorého opodstatnenosť bola preukázaná; upieranie práva spotrebiteľa na informácie) a proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za porušenie povinnosti môže uložiť. S ohľadom na rozsah zistených nedostatkov pristúpil správny orgán k uloženiu pokuty stále blízko spodnej hranice zákonom ustanovenej sadzby, pričom túto pokutu považuje za adekvátnu.

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.

Uvedeným protiprávnym konaním boli porušené práva spotrebiteľa chránené zákonom. Následkom porušenia povinnosti predávajúceho je upretie práva spotrebiteľa na informácie.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname spísanom dňa 14.04.2026, taktiež vyjadrením účastníka konania k správne konaniu zo dňa 13.06.2026 a uložil účastníkovi konania pokutu, ktorej výška vychádza z objektívnych zistení správneho orgánu a prihliada na všetky okolnosti prípadu, a zodpovedá v plnej miere rozsahu a významu zistených nedostatkov.

Pri určovaní pokuty správny orgán postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a síce s ustanovením § 3 ods. 5, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely, a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, na základe správnej úvahy, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

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 a represívna funkcia pričom ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušení zákonných ustanovení. Správny orgán považuje uloženú pokutu v tejto výške vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze za primeranú, a zároveň zodpovedajúcu zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.