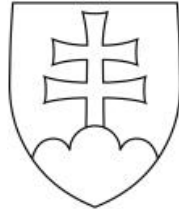


SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA
Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom
v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, Hurbanova 59, 911 01 Trenčín

Číslo: P/0083/03/2025

Dňa 20.07.2026



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, podľa § 20 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení 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: **ORSEKON s.r.o.** so sídlom **914 51 Trenčianske Teplice, Červené kopanice 678/23, IČO: 47 336 773**

pre porušenie povinnosti správcu bytového domu zisteného na základe výkonu dohľadu uskutočneného dňa 17.12.2025, a to:

- **porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie,**
 - keď dohľadom vykonaným dňa 17.12.2025 za účelom preverenia spotrebiteľského podania evidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod č. 6499/OMP/2025 bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Nádražná súpisné č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice pri vedení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu nepostupoval s náležitou odbornou starostlivosťou. Správca zodpovedný za zvolanie a vedenie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov priznal hlasovacie právo 110 vlastníkom bytov a nebytových priestorov, pričom v bytovom dome je 40 samostatných bytov. Suterén bytového domu pozostáva zo 60 garážových státí a 10 iných priestorov. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom, a preto vlastníkov garážového stojiska nemožno priznať samostatne hlas na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom v bytovom dome na ul. Nádražná súpisné č. 538 Trenčianske Teplice správca priznal hlasovacie právo aj vlastníkom garážových stojísk;

- keď vykonaným dohľadom za účelom preverenia spotrebiteľských podnetov evidovaných Slovenskou obchodnou inšpekciou pod č. 6322/OMP/2025 a pod č. 6499/OMP/2025 bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na adrese Nádražná súpisné č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice 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 zo dňa 30.09.2023 spotrebiteľke A. B. ako vlastníčke bytu č. XX v predmetnom bytovom dome a spotrebiteľom manželom Ľ a H. Ň. ako vlastníkom bytu č. XX v predmetnom bytovom dome do 30 dní od jej schválenia, pričom vo svojom vyjadrení zo dňa 25.10.2025 účastník konania uviedol: „... kópia zmluvy bola osobne odovzdaná p. Ň. na stretnutí v salóniku a tiež do poštovej schránky, okrem toho mu bola zaslaná aj e-mailom. Pani B. bola tiež zaslaná, avšak nemáme evidenciu. Zmluva je pre vlastníkov uverejnená aj na platforme Resitech, ktorú používame na vzájomnú komunikáciu...“. Účastník konania preukázal doručenie zmluvy o výkone správy prostredníctvom prílohy e-mailovej správy len spotrebiteľovi p. Ň., a to až dňa 06.04.2025, teda po zákonom ustanovenej lehote do 30 dní od jej schválenia, 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

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch

p o k u t u

vo výške 1000,- EUR (slovom jedentisíc eur)

O d ô v o d n e n i e

Dňa 17.12.2025 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „inšpektori SOI“) úkon dohľadu v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „Inšpektorát SOI“) voči spoločnosti ORSEKON s.r.o., sídlo 914 51 Trenčianske Teplice, Červené kopanice 678/23, IČO: 47 336 773 (ďalej aj ako „účastník konania“) za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu pána Ľ. Ň., evidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod č. 6322/OMP/2025, a spotrebiteľského podnetu pani A. B., evidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod č. 6499/OMP/2025. Oba podnety spotrebiteľov boli zamerané na činnosť správcu bytového domu so súpisným č. 538, nachádzajúceho sa na Ul.

Nádražná, 914 51 Trenčianske Teplice, a to vo veci plnenia povinností správcu bytového domu a preverenia vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, ktorých sú spotrebiteľia vlastníckmi. Správcom bytového domu na Ul. Nádražná súpisné č. 538, 914 51 Trenčianske Teplice je obchodná spoločnosť ORSEKON s.r.o. so sídlom 914 51 Trenčianske Teplice, Červené kopanice 678/23, IČO: 47 336 773.

Spotrebiteľ L. Ň. spolu s manželkou vo svojom podnete, ktorý bol Slovenskou obchodnou inšpekciou zaevidovaný pod č. 6322/OMP/2025, požiadal o preverenie reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX na Ul. Nádražná v Trenčianskych Tepliciach za rok 2024. Spotrebiteľ spolu s manželkou sú vlastníckmi predmetnej nehnuteľnosti. Spotrebiteľ konkrétne namietal duplicitné účtovanie elektriky spoločných priestorov a údržby. Spotrebiteľ poukázal na skutočnosť, že služba údržby, ktorá má byť podľa neho financovaná z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bola naúčtovaná aj v rámci ročného vyúčtovania služieb spojených s bývaním, čo si však podľa spotrebiteľa vlastníci bytov neodsúhlasili. Ďalej spotrebiteľ poznamenal, že došlo k zvýšeniu poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu oproti predchádzajúcemu roku 2023, čomu nerozumie. Na záver podnetu uviedol, že účastník konania v postavení správcu prostredníctvom vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu vymáha staršie dlhy, ktoré sú už podľa spotrebiteľa premlčané.

Spotrebiteľka A. B. vo svojom podnete, ktorý bol Slovenskou obchodnou inšpekciou zaevidovaný pod č. 6499/OMP/2025, uviedla, že jej nie je zrejmé postavenie spoločnosti ORSEKON s.r.o., nakoľko dodnes nemá Zmluvu o výkone správy. Spotrebiteľka ďalej požiadala o prešetrenie reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX na Ul. Nádražná v Trenčianskych Tepliciach za rok 2023 a rok 2024. Spotrebiteľka je vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Spotrebiteľka konkrétne poukazovala na duplicitné účtovanie nákladov na elektriku za spoločné priestory a údržby. Ďalej uviedla, že v rámci vyúčtovania za rok 2023 a rok 2024 namietala taktiež náklady na vodu, ktorá nebola účtovaná podľa namontovaných meračov. V súvislosti so službou údržby spotrebiteľka poukázala aj na skutočnosť, že služba údržby, ktorá má byť podľa nej financovaná z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, bola naúčtovaná aj v rámci ročného vyúčtovania služieb spojených s bývaním. Z obsahu priložených písomností ďalej vyplýva, že spotrebiteľka poukazovala na účtovanie nákladov na elektriku za spoločné priestory a bazén, pričom podľa spotrebiteľky nemá spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. 2158 ako ani k bazénu, vírivke.

Dňa 01.10.2025 zaslal Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „Inšpektorát SOI“ alebo „správny orgán“) prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do elektronickej schránky účastníka konania „Výzvu na zaslanie dokladov“, pričom Inšpektorát SOI uviedol, že eviduje podnet spotrebiteľa L. Ň. a podnet spotrebiteľky A. B., ktorých predmetom je preverenie činnosti správcu bytového domu „Apartmánový dom Kristoff Plaza“ nachádzajúcom sa na adrese Nádražná 538/14, Trenčianske Teplice, ktorým je účastník konania. Inšpektorát SOI v zaslanej výzve v súlade s § 28 ods. 6 zákona č. 108/2024 Z. z. požiadal za účelom preverenia predmetných podnetov spotrebiteľov o predloženie nasledovných dokladov a poskytnutie informácií: *Zmluva o výkone správy uzatvorená medzi účastníkom konania ako správcou a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov domu „Apartmánový dom Kristoff Plaza“ nachádzajúcom sa na adrese Nádražná 538/14, Trenčianske Teplice zo dňa 21.09.2023. Zároveň v prípade uzatvorenie novej Zmluvy o výkone správy, žiada orgán dohľadu o predloženie aj tohto dokumentu; Zápisnica zo schôdze*

vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. zápisnica z písomného hlasovania, na ktorej bolo prijaté rozhodnutie hlasovaním o predmetnej Zmluve o výkone správy, t. j. bola schválená vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ako aj o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom uvedené žiada orgán dohľadu podložiť prezenčnými, resp. hlasovacími listinami; Preukázať orgánu dohľadu, kedy a akým spôsobom bola schválená Zmluva o výkone správy doručená vlastníkom bytov a nebytových priestorov p. Ľ. a p. B., pričom orgán dohľadu žiada o predloženie relevantného dokladu; Spôsob/ zásady rozúčtovania skutočných nákladov na poskytnuté plnenia súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome; Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov/ Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním garáže pána Ľ. a pani B. za obdobie rokov 2023 a 2024; Čerpanie Fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2023 a rok 2024; Preukázať orgánu dohľadu, akým spôsobom a na základe čoho bolo vykonané rozúčtovanie spotreby elektrickej energie za rok 2023 a rok 2024 vlastníkom bytov a nebytových priestorov, uvedené žiada orgán dohľadu podložiť relevantnými dokladmi; Preukázať orgánu dohľadu, akým spôsobom a na základe čoho bolo vykonané rozúčtovanie položky studená voda za rok 2023 a 2024 vlastníkom bytov a nebytových priestorov, uvedené žiada orgán dohľadu podložiť relevantnými dokladmi, t. j. dodávateľskými faktúrami spoločnosti Trenčianske vodárne a kanalizácie a.s. za rok 2023 a 2024, ako aj odpočty spotreby vodomernov bytov a nebytových priestorov za rok 2023 a 2024; Podmienky/ pravidlá upravujúce využívanie bazéna a vírivky vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ak existujú; Preukázať orgánu dohľadu na základe čoho je v doklade „Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2024 účtovaná položka „Údržba“; Vyjadrenie k spoluvlastníckemu podielu k bazénu a vírivke vlastníkov bytov a nebytových priestorov pána Ľ. a pani B.. Svoje tvrdenia žiada orgán dohľadu podložiť relevantným dokladom; Na liste vlastníctva č. 2158 pre k. ú. Trenčianske Teplice sú uvedené spoluvlastnícke podiely k parcelám C, KN č. 25/6-8. Spotrebiteľka (p. B.) nie je spoluvlastníčkou uvedených parciel tvoriacich príslušenstvo/ zariadenia bytového domu (tieto ani nenadobudla kúpou), preto žiada orgán dohľadu vyjadrenie, na základe akého právneho titulu sú spotrebiteľke vyúčtované náklady za používanie zariadení nachádzajúcich sa na uvedených parcelách; Všetky dokumenty spojené s vlastníctvom bazénu, vírivky a súvisiacich technologických zariadení vrátane dohody o spolupoužívaní (pravidlá) preddavkov na náklady, ak existujú; Vyjadrenie/ stanovisko k nebytovým priestorom zapísaným na Liste vlastníctva č. 2213 pre k. ú. Trenčianske Teplice, bytový dom s. č. 538, nachádzajúci sa v -I suterén: a) na základe akého právneho titulu bolo 60 „vlastníkom“ garážového stojiska započítané/ priznané hlasovacie právo, keď podľa zápisu v citovanom liste vlastníctva majú na garáži (garáž tvorí celý -I suterén) len spoluvlastnícke právo vyjadrené patričným zlomkom (xy/7318), b) či spoluvlastníci iných nebytových priestorov (napr. p. č. v liste vlastníctva: 246, 267, 264, 268, 265, 269, 308, 297, 307, 306, nebytové priestory: 8/sklad, 4/zariadenia výroby a služieb, 9/zar. soc a zdrav. A 12/iné nebytové priestory) mali započítané hlasy z titulu dispozície z uvedenými nebytovými priestormi (majú zapísané „len“ mieru spoluvlastníckeho podielu), ak mali hlasovacie právo priznané, na základe akého právneho titulu; Ostatné doklady, ktoré považuje správca bytového domu za relevantné k predmetu podnetu.

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, došlo k uzavretiu zmluvy so spotrebiteľmi (vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Kristoff Plaza na adrese Nádražná 538/14, 914

51 Trenčianske Teplice) dňa 30.09.2023, 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 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.“).

Dňa 19.10.2025 zaslal účastník konania Inšpektorátu SOI prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy elektronickú správu s označením predmetu „žiadosť o predĺženie termínu na predloženie dokladov“. Na základe predmetného podania účastník konania požiadal o predĺženie lehoty stanovenej na predloženie dokladov s odôvodnením, že konateľka účastníka konania bola odcestovaná a lehota 5 dní je nedostačujúca, preto účastník konania žiada o predĺženie lehoty do 25.10.2025.

Inšpektorát SOI dňa 21.10.2025 zaslal účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky odpoveď na žiadosť o predĺženie termínu na predloženie dokladov zo dňa 19.10.2025. Inšpektorát SOI žiadosti účastníka konania vyhovel a stanovil nový termín na predloženie požadovaných dokladov, a to najneskôr do 25.10.2025. Účastník konania si vo svojej elektronickej schránke prevzal elektronickú správu obsahujúcu odpoveď na žiadosť o predĺženie termínu dňa 21.10.2025.

Dňa 25.10.2025 zaslal účastník konania formou dvoch elektronických správ Inšpektorátu SOI prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy do jeho elektronickej schránky požadované doklady ku kontrole. Súčasťou zaslaných dokladov bolo aj vyjadrenie účastníka konania v zastúpení konateľky Zuzany Országovej, v ktorom uviedla, že:

- Zmluva o výkone správy vrátane prílohy o spôsobe rozúčtovania s overenými podpismi splnomocnených zástupcov vlastníkov, ktorá tvorí prílohu č. 1. Poznámka: Návrh zmluvy bol zaslaný e-mailovou poštou všetkým vlastníkovi 29.08.2023 (príloha č. 2a). Zmluva bola vyhotovená v dvoch výtlačkoch, tie boli podpísané overenými podpismi. Zaslaný návrh podľa konateľky účastníka konania pripomienkovali pán Ľ. aj pani B.. V prílohe č. 2b) zasiela účastník konania e-mail aj s odpoveďou.
- Zápisnica zo schôdzy vlastníkov zo dňa 21.09.2023 – na schôdzi rozhodnutím č. 3 bola schválená správcovská spoločnosť ORSEKON s.r.o. a rozhodnutím č. 4 bola odsúhlasená a schválená zmluva o výkone správy od 01.10.2023. Rozhodnutím č. 5 vlastníci odsúhlasili a schválili poverené osoby na podpísanie zmluvy so správcom (príloha č. 3).
- Zaslanie zmluvy – kópia zmluvy bola odovzdaná osobne pánovi Ľ. na stretnutí v salóniku a tiež do poštovej schránky, okrem toho mu bola zaslaná aj e-mailom (príloha č. 4). Pani B. bola tiež zaslaná, avšak nemáme evidenciu. Zmluva je pre vlastníkov uverejnená aj na platforme Resitech, ktorú používajú na vzájomnú komunikáciu.
- Spôsob a zásady rozúčtovania nákladov – tvoria neoddeliteľnú prílohu zmluvy o výkone správy (príloha č. 1).
- Vyúčtovanie nákladov pre byty a pre garáže pána Ľ. a pani B. za roky 2023 a 2024 (prílohy č. 5 a) až k). Pani B. odoslané vyúčtovanie za rok 2023 vrátila celé späť vrátane príloh. Poštu účastníka konania opätovne zaslal dňa 17.07.2024 aj s vysvetlením. Následne už pani B. reklamovala vyúčtovanie, kde jej bolo v časti vyhovené a následne vyúčtovanie upravené. Vyúčtovanie za rok 2024 opäť reklamovala a následne jej bolo odpovedané, skeny korešpondencie sú v prílohách.

- Čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2023 a 2024 – príloha č. 6a), b), c). Za rok 2023 je čerpanie rozdelené od správcu TRYES a.s. a ORSEKON s.r.o. Poznámka: Od 01.11.2023 je v bode č. 7 schôdze vlastníkov zo dňa 21.09.2023 schválená tvorba fondu opráv v sume 1€/m² (príloha č. 3).
- Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie vyúčtované v zmysle prílohy Zmluvy o výkone správy (príloha č. 7), pričom bazén má svoj podružný merač.
- Vyúčtovanie spotreby studenej vody – prepočet a faktúry od spoločnosti Trenčianske vodárne a kanalizácie a.s., odpočet vodomeroch za roky 2023 a 2024 (príloha č. 8).
- Pravidlá užívania bazéna a vŕivky – sú schválené, voda a elektrická energia sa rozpočítava na 40 dielov pre byty. Na spotrebu elektrickej energie sú podružné merače. Náklady na bazén a vŕivku sú len v spotrebe vody a elektrickej energie, nemajú nič spoločné s vlastníctvom pozemkov pod nimi. Nachádzajú sa aj v evidencii katastra nehnuteľností ako spoločné časti a zariadenia bytového domu. K tomuto zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 09.03.2023 (príloha č. 9), znalecký posudok č. 214/2010 (príloha č. 10).
- Položka údržba – náklady na pracovníka údržby sú rozúčtované v zmysle dohody vlastníkov a zmluvy o výkone správy. Pre potreby bytového domu pracuje údržbár a tiež aj upratovačka.
- Vyjadrenie k spoluvlastníckym podielom pána Ľ. a pani B. – majetkové práva vlastníkov nie sú v kompetencii správcovskej spoločnosti. Vlastníctvo majú zapísané na liste vlastníctva č. 2213.
- Dokumenty k vlastníctvu bazénov a technológii – znalecký posudok č. 214/2010, súhlas pani B. so zápisom predmetného znaleckého posudku. Znalecký posudok presne vymenováva spoločné časti a zariadenia bytového domu, kde sú uvedené aj bazén, vŕivka na nádvorí a ich technológie. Súhlas pani B. uvádza, že súhlasí s predloženým znaleckým posudkom na zápis zmeny spoluvlastníckych podielov. Takéto súhlasy od všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v čase zápisu sú uložené pri zápise znaleckého posudku v katastri nehnuteľností, kde sa vyžaduje 100% súhlas. Znalecký posudok č. 214/2010 tvorí prílohu č. 10, súhlas pani B., ktorý bol vyžiadaný po zápise v katastri nehnuteľností s overeným kolkom tvorí prílohu č. 11.
- Stanovisko k listu vlastníctva č. 2213
 - a) Garáže – v zmysle kolaudačného rozhodnutia a zápisu na liste vlastníctva č. 2213 je 60 nebytových priestorov – garáží, kde každá má svojho majiteľa, zlomkom (xx/7318) je určený podiel jednotlivých garáží na spoločných častiach, zariadeniach a prísluších spoločných pozemkoch.
 - b) Nebytové priestory sú definované v spomínanom znaleckom posudku, sú zapísané na liste vlastníctva č. 2213 so spoluvlastníckym podielom (xx/7318). Nebytové priestory sa podieľajú na všetkých nákladoch spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v zmysle Zmluvy o výkone správy a tiež na tvorbe fondu údržby a opráv. Príloha č. 12 – kolaudačné rozhodnutie.

Ďalej konateľka účastníka konania Zuzana Országová k podnetom spotrebiteľov uviedla, že pani B. aj pán Ľ. sú problematickí vlastníci, ktorí nevyužívajú svoje právo a hlavne povinnosť zúčastňovať sa správy domu účasťou na schôdzach vlastníkov, právo rozhodovať a namietat či navrhovať a ostatné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa konateľky účastníka konania dlhodobo nerešpektujú rozhodnutia schôdze vlastníkov. Pani B. neuhrádza od roku 2023 žiadne poplatky za služby a do fondu opráv, ignoruje komunikáciu so správcom. Pán Ľ. osobne komunikuje, stretávajú sa spoločne v salóniku bytového domu, vždy aj za prítomnosti vlastníkov manželov Ch. Podnety týchto spotrebiteľov boli riešené viackrát.

Cieľom účastníka konania je spravovať bytový dom Apartmány Kristoff Plaza k spokojnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle dohôd vlastníkov a zákonných povinností.

Konateľka účastníka konania taktiež vo vyjadrení uviedla, že v zmysle článku 20 Ústavy Slovenskej republiky a zákonov Slovenskej republiky má každý právo vlastníť majetok. Nikomu neprináleží spochybňovať vlastnícke práva vlastníkov garáží a nebytových priestorov. Správca spravuje spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo pozemky vlastníkov, ktorí sú zapísaní v katastri nehnuteľností SR.

Dňa 17.12.2025 vykonali inšpektori SOI na základe informácií a dokladov predložených zo strany účastníka konania v sídle Inšpektorátu SOI úkon dohľadu na diaľku, pri ktorom bolo pri preverení spotrebiteľského podania č. 6499/OMP/2025 inšpektormi SOI zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Nádražná súpisné č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice, na základe predložených zápisníc pri vedení schôdze vlastníkov bytového domu nepostupoval s náležitou odbornou starostlivosťou, keď ako správca bytového domu zodpovedný za zvolanie a vedenie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov priznal hlasovacie právo 110 vlastníkom. Dňa 28.11.2025 vykonali inšpektori SOI fyzickú obhliadku suterénu bytového domu Kristoff Plaza, pričom zistili, že v suteréne predmetného bytového domu sa nachádza 60 garážových stojísk. Fotodokumentácia garážových stojísk tvorí prílohu č. 1 inšpekčného záznamu zo dňa 17.12.2025.

Ďalej inšpektori SOI zistili, že o hlasovacom práve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Kristoff Plaza pojednáva v článku VIII bod 7.9 aj Zmluva o výkone správy účinná od 01.10.2023: *„Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytových priestorov v dome a spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome (spoločne) jeden hlas. Ak sa vyskytne prípad, že priestor, ktorý je na liste vlastníctva zapísaný ako nebytový priestor, v skutočnosti nevykazuje znaky nebytového priestoru, potom platí, že vlastník takéhoto priestoru nemá hlasovacie právo za taký priestor.“*

Z vykonanej kontroly je objektívne preukázané, že zo strany účastníka konania ako správcu bytového domu, bolo pri hlasovaní o veciach bytového domu používaných a uznaných celkom 110 hlasov, avšak v bytovom dome je iba 40 samostatných bytov, suterén bytového domu pozostáva zo 60 garážových státí a 10 iných priestorov. Garážové státie s poukazom na ustanovenie § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon č. 182/1993 Z. z.“) nie je samostatným nebytovým priestorom. Preto vlastníkov garážového stojiska nie je možné priznať samostatne hlas na schôdzi vlastníkov bytového domu.

Správny orgán zdôrazňuje, že neposudzuje a nevyjadruje sa k vlastníctvu garážového stojiska ako takého, ale posudzuje oprávnenosť hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu, ktoré je upravené v zákone č. 182/1993 Z. z.

Podľa § 2 ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. na účely tohto zákona sa rozumie nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,

Podľa § 2 ods. 1 písm. p) zákona č. 182/1993 Z. z. garážou v dome nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel,

Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

Podľa § 8b ods. 1 písm. a) až e) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný:

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

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.

Tým, že účastník konania ako správca umožnil a vykonal hlasovanie v celkovom kvóre 110 vlastníkov bytového domu, konal v rozpore s § 8b ods. 1 písm. a) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. a nezabezpečil poskytovanie služieb riadnym spôsobom. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami. Uvedeným konaním správcu bytového domu 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.

Vykonaným úkonom dohľadu bolo ďalej dňa 17.12.2025 pri preverení spotrebiteľského podania č. 6322/OMP/2025 a spotrebiteľského podania č. 6499/OMP/2025 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na adrese Nádražná súpisné č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice predložil pri začatí výkonu správcovskej činnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetom bytovom dome návrh zmluvy o výkone správy. Účastník konania k dohľadu predložil e-mailovú správu zo dňa 29.08.2023 odoslanú z e-mailovej adresy orsekon@gmail.com na e-mailové adresy vlastníkov, medzi ktorými boli ako adresáti uvedení aj spotrebiteľia A. B. a Ľ. Ň. Predmetom e-mailovej správy zo dňa 29.08.2023 bolo zaslanie návrhu zmluvy o výkone správy spolu s jej prílohou - rozpočítavanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním spoločných priestorov, častí a zariadení v dome. Ďalej účastník konania k dohľadu predložil e-mailovú správu zaslanú dňa 06.04.2025 na e-mailovú adresu spotrebiteľa Ľ. Ň., ktorej prílohu vo formáte Pdf tvoril dokument s názvom „sken Zmluva.pdf“.

Účastník konania vo svojom vyjadrení zo dňa 25.10.2025 uviedol: „... kópia zmluvy bola osobne odovzdaná p. Ň. na stretnutí v salóniku a tiež do poštovej schránky, okrem toho mu bola zaslaná aj e-mailom. Pani B. bola tiež zaslaná, avšak nemáme evidenciu. Zmluva je pre vlastníkov uverejnená aj na platforme Resitech, ktorú používame na vzájomnú komunikáciu...“, avšak uvedenú skutočnosť účastník konania nepreukázal žiadnym relevantným dokladom. Účastník konania preukázal doručenie Zmluvy o výkone správy

prostredníctvom prílohy e-mailovej správy len spotrebiteľovi p. Ľ., a to až dňa 06.04.2025, teda po zákonom ustanovenej lehote do 30 dní od jej schválenia.

Inšpektori SOI zistili, že účastník konania nepreukázal doručenie schválenej Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.09.2023 spotrebiteľke A. B. ako vlastníčke bytu č. XX v predmetnom bytovom dome a spotrebiteľom manželom Ľ. a H. Ľ. ako vlastníkom bytu č. XX v predmetnom bytovom dome do 30 dní od jej schválenia, na základe čoho účastník konania ako správca bytového domu nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými podmienkami a v súlade so zákonnými podmienkami.

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckymi 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 vlastníckovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. - § 106, 112 a 113 zákona č. 106/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.

V zmysle § 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.

Vykonaným dohľadom bolo zistené, že účastník konania ako správca bytového domu nepreukázal orgánu dohľadu doručenie schválenej zmluvy o výkone správy zo dňa 30.09.2023 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., 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 na diaľku uskutočneného dňa 17.12.2025 inšpektori SOI spísali na Inšpektoráte SOI inšpekčný záznam. Na základe prílohy č. 2 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 prílohami bol účastníkovi konania doručovaný do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy dňa 18.12.2025 a účastníkom konania prevzatý dňa 18.12.2025.

Dňa 30.12.2025 zaslal účastník konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy do elektronickej schránky Inšpektorátu SOI svoje vyjadrenie k inšpekčnému záznamu spísanému pri úkone dohľadu dňa 17.12.2025. Účastník konania vo svojom vyjadrení k bodom inšpekčného záznamu uviedol:

K bodu a) Zmluva o výkone správy a jej schválenie – Dňa 21.09.2023 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedená predchádzajúcim správcom TRYES a.s. Trenčín, ktorý v zmysle dovtedy platnej Zmluvy o výkone správy a listu vlastníctva č. 2213, pre k. ú. Trenčianske Teplice vyhotovil prezenčnú listinu s uvedením počtu hlasov jednotlivých vlastníkov. Pri otvorení schôdze bolo konštatované, že je prítomných 18 vlastníkov bytov s počtom hlasov 57 zo 110. Schôdza odsúhlasila hlasovaním za správcu za správcu ORSEKON s.r.o. a predloženú zmluvu o výkone správy, taktiež poverila dvoch vlastníkov na podpis zmluvy a schválila navýšenie tvorby fondu opráv. Predchádzajúci správca konštatoval odsúhlasenie správcu a schválenie Zmluvy o výkone správy a takto vyhotovil zápisnicu zo schôdze vlastníkov. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov sa uskutočnilo v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. podľa informácií zapísaných na liste vlastníctva č. 2213, kde je evidovaných 40 bytov a 70 nebytových priestorov, ktoré každý má svoj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušných pozemkoch. Podľa účastníka konania má každý nebytový priestor uvedený na liste vlastníctva číslo priestoru a jeho druh a spoluvlastnícky podiel. Zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný na základe už predloženého kolaudačného rozhodnutia a podľa predkladaných kúpnych zmlúv k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom. V zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam sú údaje z katastra hodnoverné. Predchádzajúci správca TRYES a.s. a terajší správca ORSEKON s.r.o. vychádza z údajov na liste vlastníctva č. 2213 pre k. ú. Trenčianske Teplice a uznáva vlastnícke práva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré im zaručuje čl. 20 Ústavy SR. Účastník konania ďalej konštatoval, že prezenčná listina zo schôdze z 21.09.2023 od vtedajšieho správcu TRYES a.s. nebola vyhotovená s presnosťou a dôslednosťou v zmysle listu vlastníctva č. 2213. Účastník konania vykonal kontrolu uvedenej prezenčnej listiny, pričom ju zasiela v prílohe. Na základe tejto kontroly konštatuje, že bolo prítomných 18 vlastníkov bytov, 10 vlastníkov nebytových priestorov – ostatných a 29 vlastníkov nebytových priestorov – garáž, spolu uvedených 57 hlasov. V hlasovaniach hlasovali všetci prítomní súhlasne, čo predstavuje 51,81 % hlasov. Ďalej účastník konania uviedol, že v prípade nepriznania hlasovacieho práva za nebytový priestor – garáž je odsúhlasenie zmluvy až 28 hlasmi z 50 hlasov, čo predstavuje až 56 % hlasov.

Účastník konania má za to, že Zmluva o výkone správy a spôsob rozúčtovania, navýšenie tvorby fondu opráv a aj splnomocnenie osôb na podpis zmluvy, boli na schôdzi dňa 21.09.2023 riadne schválené.

K bodu b) Doručenie schválenej zmluvy o výkone správy – Účastník konania uviedol, že nevie preukázať v danom čase doručenie Zmluvy o výkone správy, preto súhlasí so zisteniami inšpekcie. Účastník konania ako správca prijal opatrenia, aby sa situácia neopakovala. Výtlačky Zmluvy o výkone správy boli zaslané doporučenou poštou obom spotrebiteľom pani B. a pánovi N. dňa 29.12.2025.

K bodu e) Vyúčtovanie položiek „údržba, revízie výťahov, revízie ostatné, upratovanie a drobný materiál“ účastník konania uviedol, že námietka inšpekcie, že nebolo o tomto spôsobe financovania rozhodnuté nadpolovičnou väčšinou hlasov je v zmysle pripomienky v bodu a) bezpredmetná, lebo zmluva a spôsob boli odhlasované na schôdzi vlastníkov dňa 21.09.2023.

K bodu f) Vlastnícke vzťahy spotrebiteľov – Účastník konania ako správca konštatuje, že upozornil pána N. aj pani B., že tieto vzťahy si musia riešiť samy s predchádzajúcimi vlastníkmi a následne s katastrom tak ako je aj uvedené v inšpekčnom zázname.

Za zistené nedostatky (spôsob hlasovania, nedoručenie schválenej zmluvy o výkone správy vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zákonnej lehote), a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá účastník konania ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z.

Účastníkovi konania je uložená sankcia pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., nakoľko účastník konania ako správca bytového domu nekonal pri svojej činnosti v súlade s osobitným predpisom – zákonom č. 182/1993 Z. z. a nedodrжал tak zákonom požadovanú úroveň odbornej starostlivosti, ktorá sa od neho očakáva, na základe čoho nezabezpečil vo vzťahu k spotrebiteľom, ktorými sú v tomto prípade konkrétne vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Nádražnej ulici súpisné č. 538, Trenčianske Teplice, poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie.

K tomuto správny orgán uvádza, že ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. je konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t.j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iné okolnosti danej veci, za ktorých k jeho porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

Účastník konania poskytuje vlastníkom bytov v bytovom dome službu ako správca, pričom jeho postavenie, oprávnenie a povinnosti správcu sú upravené v zákonom č. 182/1993 Z. z. Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. týkajúce sa povinností správcu majú kogentný charakter, a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Uvedené tvrdenie vyplýva 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 sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie. Je preto irelevantné, či mal k protizákonnému konaniu účastník konania motív, alebo nie. Pri posudzovaní veci teda nemožno prihliadať na subjektívnu stránku veci a účastník konania sa svojej objektívnej zodpovednosti nemôže zbaviť poukazovaním na skutočnosti majúce výlučne subjektívny charakter. Správny orgán zároveň považuje za potrebné zdôrazniť, že k porušeniu povinností zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom. Nesplnením si povinnosti vyplývajúcej zo zákona o vlastníctve bytov došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho/poskytovateľa služby zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá. Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený dohľadom/kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods.1 zákona 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, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona sa pri určení výšky pokuty prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

Správny orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, ako predávajúceho, bolo spoľahlivo preukázané. Kontrolou zistené a preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom v danom prípade podľa názoru správneho orgánu nemožno považovať za menej závažné, a teda nenastali predpoklady pre aplikáciu ustanovenia § 24 ods. 6 zákona, správny orgán rozhodol o uložení sankcie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti vzhľadom na to, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečovať poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie. Následkom protiprávneho konania bolo porušenie práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa. Sankcionovaným konaním účastníka konania boli porušené povinnosti správcu vyplývajúce zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom porušenie týchto povinností predstavuje nielen možné obmedzenie práva spotrebiteľov na informácie, ale vytvára tiež predpoklad pre potenciálne ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Účastník konania ako správca bytového domu na ulici Nádražná 538/14 Trenčianske Teplice nezabezpečil dodržanie povinnosti poskytovať služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď pri hlasovaní nepostupoval podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a tiež nedoručil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zmluvu o výkone správy do 30 dní od jej schválenia. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie a právo ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Pokuta, ktorú môže v zmysle § 24 ods. 1 zákon správny orgán uložiť do výšky 66 400 eur, bola uložená na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Výšku uloženej pokuty považuje správny orgán po posúdení všetkých zákonných hľadísk a na základe správnej úvahy za primeranú a má za to, že uloženie pokuty v tejto výške bude mať nielen sankčný ale najmä preventívny účinok.

Z úkonu dohľadu uskutočneného dňa 17.12.2025 bol vyhotovený v sídle Inšpektorátu SOI inšpekčný záznam, ktorý bol účastníkovi konania ako dohliadanej osobe riadne zaslaný a doručený.

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. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 108/2024 Z. z.“). Správny orgán v predmetnej veci postupoval v súlade s prechodnými 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, došlo k uzavretiu zmluvy so spotrebiteľmi (vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Kristoff Plaza na adrese Nádražná 538/14, 914 51 Trenčianske Teplice) dňa 30.09.2023, t. j. v dobe, kedy sa na spotrebiteľskú zmluvu vzťahoval vtedy platný a účinný zákon č. 250/2007 Z. z.

Na základe zistenia nedostatkov a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk formou elektronickej úradnej správy zaslané do jeho elektronickej schránky oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 30.06.2026, ktoré bolo účastníkom konania aj prevzaté a doručené v rovnaký deň, t. j. dňa 30.06.2025.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, a to v lehote 8 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania.

K argumentácii účastníka konania uvedenej v jeho vyjadrení zo dňa 30.12.2025 týkajúce sa bodu a) Zmluva o výkone správy a jej schválenie správny orgán uvádza, že je preukázanou skutočnosťou, že „garáže“ umiestnené v -1 suterénu bytového domu súpisné č. 538, vchod č. 14 v Trenčianskych Tepliciach nie sú garáže v pravom slova zmysle, nakoľko nejde o stavby, resp. priestory stavebne usporiadané tak, že majú steny, respektíve priečky a každá garáž nemá samostatnú bránu. Ide o garážové státie označené v -1 suterénu bytového domu samostatným číslom podľa poradových čísel, pričom ide o garážové státia rozdelené medzi jednotlivými vlastníkmi. Uvedené tvrdenie je podložené fotodokumentáciou -1 suterénu bytového domu, z ktorej je objektívne preukázané, že nemôže ísť o samostatné garáže ako nebytový priestor, ktorému je možné priznať hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch bytového domu. Pojem garáž definuje zákon č. 182/1993 Z. z., pričom v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 písm. p) predmetného zákona je garážou v dome nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

V rámci výkonu dohľadu boli do spisu doložené účastníkom konania, prípadne spotrebiteľmi v rámci príloh k podnetu dokumenty, v ktorých sa uvádza pojem „garážové státie“, „garážové miesto“, prípadne slovné spojenie „parkovacie miesto v podzemnej garáži“. Písomnosti, v ktorých účastník konania používa uvedené termíny sú: článok VIII. Bod 8.1 Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.09.2023 a Príloha k zmluve o výkone správy pod písm. c); list s označením veci: odpoveď na reklamáciu vyúčtovania za rok 2024 zo dňa 20.06.2025

adresovaný pánovi L. Ľ.; list z označením vecí: Opätovné zaslanie vyúčtovania zo dňa 17.07.2024 adresovaný pani A. B.; list s označením vecí: Odpoveď – k reklamácií vyúčtovania zo dňa 14.09.2024 adresovaný pani A. B. a list s označením vecí: „Odpoveď na reklamáciu vyúčtovania za byt a garážové státie za rok 2024“ z 08.08.2024 adresovaný pani A. B. Z kontextu je jednoznačne zrejmé, že ide o spoločnú garáž a nie samostatné garáže.

Výkonom dohľadu je preukázané, že účastník konania ako správca priznal hlasovacie práva aj vlastníkom garážových státí nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu Kristoff Plaza, čo je na účely hlasovania podľa zákona č. 182/1993 Z. z. neprípustné. Zistením na mieste samom dňa 28.11.2025, na základe vyhotovenej fotodokumentácie, je evidentné, že ide o garážové státie v suteréne označené poradovými číslami. Podľa § 2 ods. 1 písm. q) zákona č. 182/1993 Z. z. je garážovým stojiskom plošne vymedzená časť garáže v dome, pričom tejto definícii jednoznačne zodpovedá nebytový priestor, ktorý sa nachádza na -1 poschodí v suteréne bytového domu, keď priestor zodpovedajúci garážovému stojisku je v tomto prípade vymedzený konkrétne vodorovným značením s uvedením poradového čísla. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom. Vlastníkom garážových stojísk preto nemožno priznať v prípade hlasovania samostatný hlas na schôdzi vlastníkov, uvedené vyplýva z dikcie ustanovení § 2 ods. 1 písm. p), q) ods. 2 a § 14 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. podľa citovaných ustanovení, nie je takýto postup možný.

Správny orgán považuje za potrebné na tomto mieste zdôrazniť, že neposudzoval správnosť zápisu nebytových priestoroch v liste vlastníctva 2213 k. ú. Trenčianske Teplice, nakoľko na takéto overovanie nedisponuje správny orgán potrebnou kompetenciou. Predmetom výkonu dohľadu bola činnosť správcu bytov ako vykonávaná služba spotrebiteľovi, táto činnosť je predmetom dohľadu Slovenskej obchodnej inšpekcie.

Z dikcie ustanovenia § 3 zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva, že ak tento osobitný zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. Zákon č. 182/1993 Z. z. v § 2 ods. 2 stanovuje *expressis verbis*, že garážové stojisko nie je na účely zákona č. 182/1993 Z. z. samostatným nebytovým priestorom, z čoho vyplýva, že takémuto priestoru na účely hlasovania na schôdzi vlastníkov nemožno priznať hlas. Je pritom irelevantné, akým spôsobom sa zmení pomer hlasovacích práv, respektíve percentuálne vyjadrený počet súhlasne hlasujúcich vlastníkov, na ktorý poukázal účastník konania vo svojom vyjadrení zo dňa 30.12.2025, keď poukázal konkrétne na prezenčnú listinu zo dňa 21.09.2023.

Zmluva o výkone správy zo dňa 30.09.2023 upravuje spôsob uplatňovania práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Jednotlivé práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú upravené najmä čl. VI. zmluvy o výkone správy. Zo znenia bodu 6.1 predmetnej zmluvy vyplýva, že výkon práv vlastníkov je určený zákonom č. 182/1993 Z. z., Občianskym zákonníkom a predmetnou zmluvou o výkone správy. Článok VII. Spôsob správy domu bod 7.9 zmluvy o výkone správy ustanovuje, že „*Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytových priestorov v dome a spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome (spoločne) jeden hlas. Ak sa vyskytne prípad, že priestor, ktorý je na liste vlastníctva zapísaný ako nebytový priestor, v skutočnosti nevykazuje znaky nebytového priestoru, potom platí, že vlastník takéhoto priestoru nemá hlasovacie právo za taký priestor*“. Uvedené je zmluvným vyjadrením ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Pri reálnom sčítaní hlasov na schôdzi vlastníkov však nebola zo strany účastníka konania zohľadnená skutočnosť, že v prípade priestorov, ktoré sú na liste vlastníctva

č. 2213 zapísané ako nebytový priestor, nie všetky nebytové priestory v bytovom dome v skutočnosti nevykazujú zákonné znaky samostatného nebytového priestoru na účely zákona č. 182/1993 Z. z. Potom platí, že vlastníak takéhoto nebytového priestoru, ktorým je garážové stojisko, nemá na schôdzi vlastníkov konanej podľa zákona č. 182/1993 Z. z. hlasovacie právo za takýto nebytový priestor. V predmetnom prípade sú ako vlastníci nebytových priestorov v - 1 suteréne bytového domu zapísané aj osoby, ktoré nevlastnia v bytovom dome žiadny byt, resp. niektorí vlastníci bytov majú vo vlastníctve viacero garážových státi. Spôsob, akým umožnil účastník konania v postavení správcu bytového domu hlasovať vlastníkom, keď priznal hlasovacie práva aj vlastníkom garážových státi, bol zo strany orgánu dohľadu vyhodnotený ako porušenie zákona č. 182/1993 Z. z. Takýto stav v hlasovaní na schôdzi bytového domu, t.j. keď sú priznané hlasovacie práva aj tým, ktorým takéto právo hlasovať podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nepatrí, môže byť na ujmu vlastníkom, ktorí právo hlasovať majú, avšak sú na schôdzi vlastníkov prehlasovaní.

Správny orgán poukazuje aj na Uznesenie NS SR sp. zn. 6Sžo/82/2015, kde súd v súvislosti s nebytovými priestormi/garážami na účely zákona č. 182/1993 Z.z. konštatuje, že *bytový zákon definuje pojem nebytový priestor v § 2 ods. 3 bytového zákona. Podľa tohto zákonného ustanovenia sa nebytovým priestorom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Nebytový priestor – garáž, ako reálna časť bytového domu je samostatným predmetom vlastníckeho práva, je samostatnou vecou v právnom zmysle, a teda i predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. **Garážové státie ako také v danom prípade nevykazujú pojmové znaky nebytového priestoru v zmysle bytového zákona (alebo iného právneho predpisu).** Garážové státie sa nachádzajú v nebytovom priestore (garáž), ktorý je predmetom evidovania, a ktorý môže byť predmetom podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Je zároveň potrebné konštatovať, že i keď garážové státie nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, je možné vzájomne upraviť užívanie konkrétnych garážových státi v garáži dohodou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z titulu ich podielového spoluvlastníctva. Znamená to, že nič nebráni tomu, aby sa spoluvlastníci dohodli na rozsahu a spôsobe užívania spoluvlastníctva, trebárs aj tak, že vlastníctvo určitej časti spoločnej nehnuteľnosti (spoluvlastnícky podiel) bude oprávňovať spoluvlastníka užívať určitú časť priestoru (napr. garážové státie), pričom spoluvlastníci navzájom budú rešpektovať výsostný charakter práva na užívanie určitej časti spoločnej veci dohodnutým spôsobom a nebudú do neho zasahovať.*

Správny orgán si ďalej v súvislosti s problematikou hlasovacieho práva vlastníkov garážových stojísk dovoľuje na podporu svojej argumentácie uviesť, že s účinnosťou od 01.11.2018 bol zákonom č. 283/2018 Z. z. novelizovaný zákon č. 182/1993 Z. z. Predmetná novela výrazným spôsobom upravila a definovala garáž ako takú a garážové stojisko. Z dôvodovej správy vyplýva potreba definície pojmu „garážové stojisko“, ktorý je v praxi dlhodobo používaný najmä v súvislosti s tzv. developerskou výstavbou. Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome, určeného na parkovanie motorových vozidiel (garáž v dome), s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať toto parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby. **Spravidla ide o tzv. „hromadné garáže“, kde sú garážové stojiská vyznačené len vodorovným značením, preto nesplňajú definíciu nebytového priestoru podľa § 2 ods. 3 zákona.** Z dôvodu, že garážové stojisko nesplňa legálnu definíciu samostatného nebytového priestoru, zapisuje sa do katastra nehnuteľností len poznámkou. Rovnakým režimom sa riadia aj skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore domu a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu. Z dôvodu

ochrany spoluvlastníka, ktorý nadobudol platným titulom výlučné právo užívať garážové stojisko alebo viac garážových stojísk v určitom nebytovom priestore, sa neumožňuje, aby sa toto právo mohlo meniť rozhodnutím spoluvlastníkov nebytového priestoru, v ktorom sa garážové stojisko nachádza. V danom prípade ide o osobitnú úpravu vo vzťahu k rozhodovaniu spoluvlastníkov podľa 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prechod tohto práva len spolu so spoluvlastníckym podielom na nebytovom priestore, v ktorom sa dotknuté garážové stojisko nachádza, bude znamenať, že toto výlučné právo vždy prejde na nového vlastníka ex lege spolu s prevodom podielu. Spoluvlastníkovi s výlučným garážovým stojiskom však nič nebráni prenechať právo užívania tohto miesta tretej osobe na základe záväzkového vzťahu (napr. nájom, či výpožička), a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov daného nebytového priestoru. Ustanovuje sa, že toto výlučné právo k garážovému stojisku sa zapisuje do katastra nehnuteľností k príslušnému spoluvlastníckemu podielu vo forme poznámky. Tým sa legalizuje súčasná katastrálna prax, v rámci ktorej sa tieto údaje už zapisujú na príslušné listy vlastníctva ako iný údaj. *Navrhovaná úprava garážového stojiska nevylučuje, aby sa po splnení zákonných požiadaviek garážové stojisko stalo po stavebných úpravách odsúhlasených vlastními bytov a nebytových priestorov v dome aj samostatným nebytovým priestorom, ak bude spĺňať jeho definíciu podľa § 2 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Prijatím navrhovanej úpravy sa tiež vyrieši výkladový problém pri hlasovaniach, akým počtom hlasov za tieto nebytové priestory, ktoré môžu obsahovať aj niekoľko desiatok garážových stojísk, spoluvlastníci reálne disponujú. V súlade s § 14 a nasl. zákona o vlastníctve bytov majú spoluvlastníci za celý nebytový priestor (hromadnú garáž) pri hlasovaní len jeden hlas. Zároveň sa zavádza primeraná aplikácia ustanovení o garážových stojiskách aj na časti nebytových priestorov, ktoré slúžia na skladovanie vecí len pre určitých vlastníkov bytov, teda skladové priestory, ktoré nie sú samostatným nebytovým priestorom, napr. ako ďalšie pivnice, ktoré však nie sú príslušenstvom bytu. Takéto skladové priestory sú v novostavbách spravidla prevádzané spolu s bytmi, a preto je účelné, aby sa na nich uplatnil rovnaký právny režim ako na garážové stojiská*

Na základe uvedeného má správny orgán za preukázané, že priestory v -1 suterénu bytového domu súpisné č. 538 Trenčianske Teplice sa využívajú na parkovanie motorových vozidiel (garážovanie), povahou a usporiadaním ide o garážové státi, ktorých vlastníkom nie je možné priznať hlasovacie práva na schôdzi vlastníkov bytového domu. Schôdza vlastníkov sa riadi ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z., kde v ustanovení § 2 ods. 2 je jednoznačne definované, že garážové stojisko nie je samostatný nebytový priestor. Správca bytového domu nepostupoval v tejto časti výkonu správy pri vedení schôdzi a vykonávaní uznesení s náležitou odbornou starostlivosťou.

Správny orgán preskúmal podkladový materiál v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol spoľahlivo preukázaný. Účastník konania zistenie nedostatkov nespochybnil právne relevantným spôsobom. Správny orgán je toho názoru, že stav zistený v čase dohľadu (kontroly) porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny.

Účastník konania ako predávajúci v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie. V rámci objektívnej zodpovednosti účastník konania zodpovedá aj za konanie zamestnancov, ktorí v jeho mene konajú alebo konali. Správny orgán neskúma úmysel v konaní účastníka konania, ale zisťuje protiprávny stav.

Povinnosťou účastníka konania, t. j. predávajúceho/správcu, 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 dodáva, že účastník konania je povinný poznať zákony, ktoré sa ho týkajú. Táto povinnosť poznať a dodržiavať zákony vychádza z ustanovenia § 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 platnej právnej úpravy na úseku ochrany spotrebiteľa, v prípade, ak predáva výrobky určené pre spotrebiteľov resp. ako správca poskytuje služby vlastníkovi bytov.

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 kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľských podnetov, ktorých opodstatnenosť sa v rozsahu zistených nedostatkov 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, právo na služby v bežnej kvalite a právo na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

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 (prešetrenie spotrebiteľských podnetov) a proporcionalitu uložennej 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 blízko spodnej hranice zákonom ustanovenej sadzby, pričom túto pokutu považuje za adekvátnu. Pri určovaní výšky pokuty vzal správny orgán do úvahy v prospech účastníka konania, že zo strany účastníka konania išlo o prvé porušenie predmetného zákona počas 12 mesiacov.

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; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Uvedeným protiprávnym konaním boli porušené práva spotrebiteľa chránené zákonom. Následkom porušenia povinností predávajúceho je ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľa.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname zo dňa 17.12.2025 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.

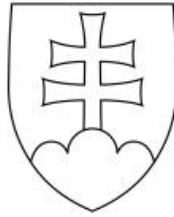
Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a síce s ustanovením § 3 ods. 5, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných

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 má zato, že uložená sankcia má pôsobiť aj preventívne, pretože účastník konania je správcom bytov, túto činnosť vykonáva a z tohto prípadu mal vyvodiť poučenie, aby sa podobná chyba v jeho činnosti neopakovala alebo ak takto postupuje aj v iných prípadoch, aby vykonal nápravu a nedochádzalo k poškodeniu práv spotrebiteľov.

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 porušeniu 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.

Číslo: PP/0026/03/2026

Dňa 30.06.2026



ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, ako príslušný orgán dohľadu a správny orgán podľa § 3 ods. 1 a ods. 2 písm. c), § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov, podľa § 26 ods. 1 písm. b) a ods. 8 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, **rozhodol takto:**

účastníkovi konania: Iveta Fabianová - Little Fantasy s miestom podnikania 911 01 Trenčín, Sibírska 695/10, IČO: 33 183 490

pre porušenie zákazu obchodníka zisteného Inšpektorátom Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj na základe výkonu dohľadu na diaľku zameraného na preverenie spotrebiteľského podnetu zaevidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod číslom 7674/OMP/2025. Z vykonaného dohľadu bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj dňa 23.02.2026 spísaný inšpekčný záznam, ktorý bol listinne doručený účastníkovi konania, a to:

- **pre porušenie zákazu obchodníka v zmysle § 4 ods. 2 písm. c) 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.“), **v zmysle ktorého obchodník nesmie upierať spotrebiteľovi práva, ktoré mu vyplývajú z tohto zákona, v spojení s ustanovením § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z., v zmysle ktorého má spotrebiteľ právo odstúpiť od zmluvy uzavretej na diaľku aj bez uvedenia dôvodu do 14 dní odo dňa prevzatia tovaru spotrebiteľom a v zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. obchodník je povinný vrátiť spotrebiteľovi do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy všetky platby, ktoré od neho prijal na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou uzavretou na diaľku vrátane nákladov na dopravu, dodanie a poštovné a iných nákladov a poplatkov.** Vykonaným dohľadom za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 7674/OMP/2025 bolo zistené, že spotrebiteľka R. K. si prostredníctvom internetového obchodu prevádzkovaného účastníkom konania www.littlefantasy.sk dňa 11.08.2025 objednala tovar *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy; kód 7624* (objednávka č. 2025058), v celkovej výške 22,80 EUR, ktorý bol spotrebiteľke doručený dňa 15.08.2025. Spotrebiteľka následne prostredníctvom poštovej zásielky č. RG774812368SK odoslanej na poštovú prepravu dňa 22.08.2025, uplatnila právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a vrátila účastníkovi konania tovar *Návlek na*

páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy; kód 7624 spolu s formulárom na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku vyplneným spotrebiteľkou dňa 22.08.2025. Účastník konania zásielku č. RG774812368SK neprevzal a následne sa zásielka spotrebiteľke vrátila dňa 24.09.2025 ako neprevzatá. Uvedeným konaním účastník konania uprel spotrebiteľke právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a nevrátil spotrebiteľke všetky platby, ktoré od nej prijal na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou uzavretou na diaľku, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

u k l a d á

podľa § 43 ods. 1 písm. a) zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov

p o k u t u

vo výške 300,- EUR (slovom tristo 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 zaevidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod číslom 7674/OMP/2025. Predmetom spotrebiteľského podnetu č. 7674/OMP/2025 bolo preverenie plnenia povinností obchodníka pri uplatnení práva spotrebiteľa pri odstúpení od zmluvy uzavretej na diaľku. Obchodníkom predávajúcim tovary na základe zmluvy uzavretej na diaľku prostredníctvom internetového obchodu www.littlefantasy.sk je hospodársky subjekt Iveta Fabianová - Little Fantasy s miestom podnikania 911 01 Trenčín, Sibírska 695/10, IČO: 33 183 490 (ďalej aj ako „účastník konania“). Výkon dohľadu bol začatý dňa 30.01.2026 zaslaním výzvy na doručenie dokladov na adresu miesta podnikania účastníka konania a pokračoval dňa 23.02.2026 úkonom dohľadu v sídle Inšpektorátu SOI, na základe ktorého boli vyhodnotené informácie a doklady predložené spotrebiteľkou a účastníkom konania v súvislosti so spotrebiteľským podnetom č. 7674/OMP/2025. Z vykonaného dohľadu bol inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj dňa 23.02.2026 spísaný inšpekčný záznam, ktorý bol listinne doručený na adresu miesta podnikania účastníka konania.

Spotrebiteľka R. K. (ďalej aj ako „spotrebiteľka“) vo svojom podnete č. 7674/OMP/2025 uviedla, že dňa 11.08.2025 si zakúpila tovar - návlak na zavinovačku, pričom následne tovar vrátila na adresu eshopu. Následne sa spotrebiteľke zásielka vrátila späť ako neprevzatá. Spotrebiteľka požiadala orgán dohľadu o preverenie plnenia povinností obchodníka pri uplatnení práva spotrebiteľa pri odstúpení od zmluvy uzavretej na diaľku.

Spotrebiteľka k svojmu podnetu predložila nasledujúce doklady:

- e-mailová správa zo dňa 11.08.2025, ktorú účastník konania (info@littlefantasy.sk) zaslal spotrebiteľke; obsahom predmetnej e-mailovej správy je potvrdenie o úhrade objednávky č. 2025058
- e-mailová správa zo dňa 11.08.2025, ktorú účastník konania (info@littlefantasy.sk) zaslal spotrebiteľke; obsahom predmetnej e-mailovej správy je informácia pre spotrebiteľku o odoslaní objednávky č. 2025058; obsah objednávky: *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy; kód 7624* á 18,90 EUR, doručenie: *DPD* s poplatkom 3,90 EUR; platba: prevodom; celková výška objednávky 22,80 EUR; uvedené fakturačné a doručovacie údaje spotrebiteľky
- e-mailová správa zo dňa 15.08.2025, ktorú prepravca DPD zaslal spotrebiteľke; obsahom predmetnej e-mailovej správy je informácia o dátume doručenia zásielky v termíne 15.08.2025 medzi 11:04 hod. až 12:04 hod.
- faktúra vystavená účastníkom konania k objednávke č. 2025058 zo dňa 11.08.2025; ako dodávateľ uvedený účastník konania; ako príjemca uvedená spotrebiteľka; obsah objednávky: *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy; kód 7624* á 18,90 EUR, doručenie: *DPD* s poplatkom 3,90 EUR; platba: prevodom; celková výška objednávky 22,80 EUR
- podací lístok Slovenskej pošty; číslo zásielky RG774812368SK; dátum odoslania: 22.08.2025; ako odosielateľ uvedená spotrebiteľka; ako adresát uvedený účastník konania a adresa miesta podnikania účastníka konania 911 01 Trenčín, Sibírska 695/10
- fotografia sledovania zásielky č. RG774812368SK prostredníctvom internetovej stránky posta.sk; uvedená informácia: „adresát nezastihnutý“
- oznámenie o uložení zásielky zaslané Slovenskou poštou; ako odosielateľ uvedená spotrebiteľka; podacie číslo RG774812368SK; dôvod nedoručenia: „adresát nezastihnutý“
- formulár „Odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej na diaľku“; formulár vypísaný spotrebiteľkou dňa 22.08.2025; uvedené kontaktné údaje spotrebiteľky aj účastníka konania.

Za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 7674/OMP/2025, Inšpektorát SOI dňa 30.01.2026 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 v lehote do 5 dní odo dňa doručenia výzvy:

- objednávka spotrebiteľky na tovar „*návlek na páperovú zavinovačku béžový 80 x80 cm Little Fantasy*“, kód 7624 v celkovej cene 22,80 EUR, objednávka číslo 2025058 zo dňa 11.08.2025
- doklady preukazujúce prijatie platby a zaslanie tovaru spotrebiteľke
- doklady preukazujúce vybavenie odstúpenia od zmluvy uplatneného spotrebiteľkou
- písomná komunikácia so spotrebiteľkou, ak existuje, prípadne akékoľvek iné relevantné doklady k predmetu podnetu, ktorými účastník konania disponuje
- vyjadrenie k predmetu podnetu.

Výzva na predloženie dokladov bola účastníkovi konania dňa 30.01.2026 listinne zaslaná na adresu jeho miesta podnikania. Účastník konania si prevzal výzvu na predloženie dokladov dňa 05.02.2026.

Dňa 10.02.2026 účastník konania prostredníctvom e-mailovej správy reagoval na výzvu Inšpektorátu SOI v súvislosti s preverení spotrebiteľského podnetu č. 7674/OMP/2025.

Účastník konania uviedol, že ako predávajúci neobdržal tovar, ktorý mal byť predmetom vrátenia a ani informáciu o jeho zaslaní. Účastník konania ďalej uviedol, že spotrebiteľka ho telefonicky kontaktovala po tom, čo sa jej vrátila zásielka ako neprevzatá. Podľa účastníka konania bolo spotrebiteľke telefonicky vysvetlené, že kuriér účastníkovi konania balík neodovzdal a spotrebiteľka bola zo strany účastníka konania požiadaná o opätovné zaslanie na náklady účastníka konania. Na záver svojho vyjadrenia účastník konania uviedol, že balík mu nebol stále doručený a neobdržal ani odstúpenie od zmluvy zo strany spotrebiteľky, pričom pokiaľ spotrebiteľka tovar nepoužívala a chce ho vrátiť, účastník konania je ochotný vec okamžite vybaviť v zákonnej lehote.

Prílohu e-mailovej správy účastníka konania zo dňa 10.02.2026 tvorili kópie nasledujúcich dokladov:

- faktúra vystavená účastníkom konania k objednávke č. 2025058 zo dňa 11.08.2025; ako dodávateľ uvedený účastník konania; ako príjemca uvedená spotrebiteľka; obsah objednávky: *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy*; kód 7624 á 18,90 EUR, doručenie: DPD s poplatkom 3,90 EUR; platba: prevodom; celková výška objednávky 22,80 EUR
- bankové potvrdenie o platbe uskutočnenej dňa 11.08.2025 zo strany spotrebiteľky na bankový účet účastníka konania vo výške 22,80 EUR (doklad predložený v slovenskom aj v anglickom jazyku)
- fotografia sledovania balíka č. 06545601319125 prostredníctvom internetovej stránky DPD; ako odosielateľ uvedený účastník konania a ako príjemca uvedená spotrebiteľka.

Dňa 23.02.2026 vykonal Inšpektorát SOI prostredníctvom svojich inšpektorov úkon dohľadu zameraný na vyhodnotenie informácií a podkladov predložených spotrebiteľkou a účastníkom konania za účelom preverenia spotrebiteľského podnetu č. 7467/OMP/2025.

Preverením spotrebiteľského podnetu č. 7674/OMP/2025 bolo zistené, že spotrebiteľka R. K. si prostredníctvom internetového obchodu prevádzkovaného účastníkom konania www.littlefantasy.sk dňa 11.08.2025 objednala tovar *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy*; kód 7624 (objednávka č. 2025058), v celkovej výške 22,80 EUR, ktorý bol spotrebiteľke doručený dňa 15.08.2025. Spotrebiteľka následne prostredníctvom poštovej zásielky č. RG774812368SK odoslanej na poštovú prepravu dňa 22.08.2025, uplatnila právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a vrátila účastníkovi konania tovar *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy*; kód 7624 spolu s formulárom na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku vyplneným spotrebiteľkou dňa 22.08.2025. Účastník konania zásielku č. RG774812368SK neprevzal a následne sa zásielka spotrebiteľke vrátila dňa 24.09.2025 ako neprevzatá. Uvedeným konaním účastník konania uprel spotrebiteľke právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a nevrátil spotrebiteľke všetky platby, ktoré od nej prijal na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou uzavretou na diaľku, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V zmysle § 4 ods. 2 písm. c) zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov obchodník nesmie upierať spotrebiteľovi práva, ktoré mu vyplývajú z tohto zákona alebo z právne záväzných aktov Európskej únie.

V zmysle § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov spotrebiteľ má právo odstúpiť od zmluvy uzavretej na diaľku a od

zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov obchodníka aj bez uvedenia dôvodu v lehote podľa § 20 ods. 1 až 3.

V zmysle § 20 ods. 1 písm. a) bod 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov spotrebiteľ môže odstúpiť od zmluvy uzavretej na diaľku alebo od zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov obchodníka do 14 dní odo dňa prevzatia tovaru spotrebiteľom.

V zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov obchodník je povinný do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy vrátiť spotrebiteľovi všetky platby, ktoré od neho prijal na základe alebo v súvislosti so zmluvou uzavretou na diaľku, zmluvou uzavretou mimo prevádzkových priestorov obchodníka alebo s doplnkovou zmluvou vrátane nákladov na dopravu, dodanie, poštovné a iných nákladov a poplatkov.

Z úkonu dohľadu uskutočneného dňa 23.02.2026 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. Inšpekčný záznam spolu s prílohou bol účastníkovi konania dňa 24.02.2026 listinne zaslaný na adresu jeho miesta podnikania. Účastník konania si prevzal inšpekčný záznam dňa 11.03.2026.

Dňa 18.03.2026 účastník konania prostredníctvom e-mailovej správy zaslal svoje doplnujúce vyjadrenie k spotrebiteľskému podnetu č. 7674/OMP/2025. Účastník konania uviedol, že spotrebiteľke bol objednaný tovar riadne odoslaný a následne sa spotrebiteľka rozhodla odstúpiť od zmluvy a tovar vrátiť. Účastník konania uviedol, že nebol informovaný o tom, že zásielku spotrebiteľka odoslala späť a z tohto dôvodu zásielku neprevzal, keďže nevedel, že ide o vrátený tovar. Zásielka sa následne vrátila späť spotrebiteľke. Ďalej účastník konania uviedol, že po telefonickom rozhovore so spotrebiteľkou, bolo spotrebiteľke oznámené, že tovar má zaslať opätovne na adresu účastníka konania, pričom účastník konania uhradí náklady a všetky platby budú spotrebiteľke po doručení tovaru ihneď vrátené. K opätovnému zaslaniu tovaru však nedošlo a tovar nebol účastníkovi konania doručený. Z tohto dôvodu podľa účastníka konania nemohla byť vykonaná refundácia. Podľa účastníka konania naďalej platí, že po doručení tovaru na adresu, spotrebiteľke bezodkladne vráti všetky platby, pričom však tovar musí byť nepoužívaný. Účastník konania deklaroval, že má záujem situáciu vyriešiť v prospech spotrebiteľky. Účastník konania zároveň požiadal Inšpektorát SOI, aby zohľadnil, že k neprevzatiu zásielky došlo z dôvodu neoznámenia jej odoslania zo strany spotrebiteľky a neodoslania tovaru ani po telefonickom rozhovore a uistení, že tovar bude riadne prevzatý a peniaze vrátené. Účastník konania k spotrebiteľskému podnetu č. 7674/OMP/2025 nepredložil žiadne ďalšie doklady.

Na základe zistenia nedostatku a objektívnej zodpovednosti obchodníka bolo účastníkovi konania listinne zaslané na adresu jeho miesta podnikania oznámenie o začatí konania o porušení povinnosti zo dňa 01.06.2026 v súlade s § 48 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Účastník konania si prevzal oznámenie o začatí konania o porušení povinnosti listinne dňa 19.06.2026.

V zmysle § 46 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov na konanie o porušení povinnosti sa vzťahuje Správny poriadok.

V zmysle § 48 písm. c) zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a § 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 konania o porušení povinnosti vyjadriť sa k zisteným nedostatkom, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Dňa 26.06.2026 sa účastník konania prostredníctvom e-mailovej správy vyjadril k doručenému oznámeniu o začatí konania o porušení povinnosti. Účastník konania vo svojom vyjadrení uviedol, že k neprevzatiu vrátenej zásielky dňa 24.09.2025 prišlo v dôsledku neúmyselnej technickej a logistickej chyby na strane účastníka konania, kedy účastník konania o uložení zásielky na pošte nemal vedomosť. Účastník konania ďalej uviedol, že hneď ako ho spotrebiteľka R. K. telefonicky kontaktovala a na túto skutočnosť upozornila, vyvinul maximálne úsilie o okamžitú proaktívnu nápravu. Účastník konania sa podľa svojho vyjadrenia spotrebiteľke za vzniknuté nedopatrenie ospravedlnil a navrhol jej okamžité riešenie, keď požiadal spotrebiteľku, aby mu tovar, ktorý sa jej vrátil späť, zaslala znova. Účastník konania uviedol, že spotrebiteľku výslovne uistil, že náklady na túto opakovanú prepravu v plnej výške uhradí účastník konania a následne spotrebiteľke obratom vráti kúpnu cenu za tovar. Účastník konania ďalej uviedol, že spotrebiteľka odmietla poskytnúť akúkoľvek súčinnosť a tovar mu do dnešného dňa opätovne neodoslala. Účastník konania má za to, že ako predávajúci nemá v zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinnosť ani reálnu možnosť vrátiť finančné prostriedky spotrebiteľovi skôr, ako mu je tovar doručený, alebo kým spotrebiteľ nepreukáže zaslanie tovaru späť. Podľa účastníka konania bola jeho snaha vyriešiť situáciu v prospech zákazníčky okamžitá, no jej výsledok bol zablokovaný neochotou samotnej spotrebiteľky vec vyriešiť a tovar odoslať. Na záver svojho vyjadrenia účastník konania uviedol, že vzhľadom na ojedinelosť tohto logistického pochybenia, na jeho doterajšiu bezúhonnosť a okamžitú snahu o nápravu, požiadal v zmysle platnej legislatívy o uplatnenie inštitútu druhej šance podľa zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o upustenie od uloženia finančnej sankcie, prípadne o zastavenie tohto konania.

Orgán dohľadu 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 obchodník v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie. Orgán dohľadu neskúma úmysel, ale zisťuje protiprávny stav, ktorý bol spoľahlivo zistený. V rámci svojej objektívnej zodpovednosti účastník konania zodpovedá aj za konanie zamestnancov, ktorí v jeho mene konajú alebo konali. Hodnotenie úmyslu vzhľadom na objektívnu zodpovednosť nemá právny význam.

Pri preverení spotrebiteľského podnetu č. 7674/OMP/2025 bolo zistené, že spotrebiteľka R. K. si prostredníctvom internetového obchodu prevádzkovaného účastníkom konania www.littlefantasy.sk dňa 11.08.2025 objednala tovar *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy*; kód 7624 (objednávka č. 2025058), v celkovej výške 22,80 EUR, ktorý bol spotrebiteľke doručený dňa 15.08.2025. Spotrebiteľka následne prostredníctvom poštovej zásielky č. RG774812368SK odoslanej na poštovú prepravu dňa 22.08.2025, uplatnila právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a vrátila účastníkovi konania tovar *Návlek na páperovú zavinovačku béžový 80x80cm Little fantasy*; kód 7624 spolu s formulárom na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku vyplneným spotrebiteľkou dňa 22.08.2025. Účastník konania zásielku č. RG774812368SK neprevzal a následne sa zásielka spotrebiteľke vrátila dňa 24.09.2025 ako neprevzatá. Uvedeným konaním účastník konania

uprel spotrebiteľke právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a nevrátil spotrebiteľke všetky platby, ktoré od nej prijal na základe zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou uzavretou na diaľku, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 19 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Orgán dohľadu podrobne preskúmal vyjadrenia účastníka konania zo dňa 10.02.2026, 18.03.2026 a 26.06.2026, pričom k nim uvádza nasledovné stanovisko.

Pokiaľ ide o časť vyjadrenia účastníka konania, v ktorej uviedol, že nebol informovaný o tom, že zásielku spotrebiteľka odoslala späť a z tohto dôvodu zásielku neprevzal, keďže nevedel, že ide o vrátený tovar, orgán dohľadu uvádza, že žiaden právny predpis neprikazoval spotrebiteľke, aby vopred informovala obchodníka o svojom zámere odstúpiť od zmluvy. Spotrebiteľka dodržala všetky svoje povinnosti v zmysle zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom v zmysle § 20 ods. 6 predmetného zákona spotrebiteľ môže uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku alebo od zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov obchodníka v listinnej podobe. Orgán dohľadu v tejto súvislosti ďalej uvádza, že bolo povinnosťou účastníka konania ako obchodníka vykonávajúceho predaj tovarov na diaľku, predbežne sledovať poštové doručovanie na svoju adresu miesta podnikania, nakoľko musí predpokladať, že vzhľadom na svoju činnosť mu môžu byť doručované odstúpenia od zmluvy zo strany spotrebiteľov. Pokiaľ spotrebiteľka zvolila ako spôsobom odstúpenia od zmluvy listinné zaslanie prostredníctvom pošty, zákon o ochrane spotrebiteľa jej takúto možnosť umožňuje, pričom nie je povinná vopred o odoslaní odstúpenia informovať obchodníka.

Orgán dohľadu si dovoľuje v nadväznosti na vyjadrenia účastníka konania ďalej uviesť, že do času začatia konania o porušení povinnosti orgán dohľadu neobdržal od účastníka konania žiadny dôkaz o tom, že došlo k dodatočnému vráteniu kúpnej ceny spotrebiteľke. Orgán dohľadu zdôrazňuje, že bez preukázaného uzavretia dohody medzi účastníkom konania ako obchodníkom a spotrebiteľkou, nemôže orgán dohľadu vec odložiť a je povinný pristúpiť k uloženiu sankcie. Účastník konania žiadnym spôsobom nepreukázal orgánu dohľadu vzájomnú dohodu so spotrebiteľkou. V prípade uzavretia a splnenia dohody so spotrebiteľom, ktorého práva alebo právom chránené záujmy boli porušením povinnosti dohliadanej osoby porušené alebo inak dotknuté, orgán dohľadu vec odloží v súlade s § 38 ods. 1 písm. b) zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nezačne vo veci konanie o porušení povinnosti. Malo byť teda v záujme účastníka konania, aby preukázal orgánu dohľadu uzavretie a splnenie dohody so spotrebiteľkou R. K., avšak účastník konania uvedené žiadnym spôsobom nepreukázal a preto orgán dohľadu pristúpil k uloženiu sankcie.

Orgán dohľadu je toho názoru, že stav zistený v čase výkonu dohľadu porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi, bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny.

Orgán dohľadu vzal do úvahy škodlivé následky protiprávneho konania, ktorými je upretie spotrebiteľského práva na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a porušenie práva spotrebiteľa na ochranu jeho ekonomických záujmov. Neumožnením odstúpenia od zmluvy bolo zo strany účastníka konania porušené právo spotrebiteľa na ochranu ekonomických záujmov.

Orgán dohľadu dodáva, že 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 platnej právnej úpravy na úseku ochrany spotrebiteľa, v prípade, ak vykonáva ako obchodník predaj tovarov pre spotrebiteľov. V zmysle § 52 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov obchodníkom je osoba, ktorá v súvislosti so spotrebiteľskou zmluvou, z nej vyplývajúcim záväzkom alebo pri obchodnej praktike koná v rámci svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania, a to aj prostredníctvom inej osoby, ktorá koná v jej mene alebo na jej účet.

V zmysle § 43 ods. 1 písm. a) zákona č. 108/2024 Z. z. orgán dohľadu môže uložiť dohliadanej osobe za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. g), ods. 2 písm. a), b), f) a g), § 5 ods. 1 písm. a) až k), ods. 2, § 15 ods. 1, 3 až 5, 7 až 9, § 16 ods. 1 a 2, § 17 ods. 1 až 5, 10 až 13, § 20 ods. 9 a 13, § 22 ods. 1, 2, 4 až 9 alebo za porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 2 písm. c) v spojení s § 3 ods. 2, § 19 ods. 1 a 2, § 20 ods. 1 až 3, 5, 6 a 10 a § 21 ods. 3 až 6 pokutu vo výške od 200 eur do 2 % obratu dohliadanej osoby za predchádzajúce účtovné obdobie, najviac 200 000 eur. V zmysle § 43 ods. 4 zákona č. 108/2024 Z. z. obratom podľa odsekov 1 až 3 sa rozumie súčet všetkých tržieb, výnosov alebo príjmov z predaja alebo poskytovania produktov bez nepriamych daní, ku ktorému sa pripočíta finančná pomoc poskytnutá dohliadanej osobe. V zmysle § 43 ods. 5 zákona č. 108/2024 Z. z. predchádzajúcim účtovným obdobím sa rozumie účtovné obdobie, za ktoré bola zostavená posledná riadna účtovná závierka. V zmysle poslednej dostupnej účtovnej závierky účastníka konania k 31.12.2025 tvorili príjmy účastníka konania sumu 52 718 eur. Výpočet 2 % obratu (príjmov) účastníka konania za predchádzajúce účtovné obdobie nepresiahol sumu 200 000 eur.

Orgán dohľadu uložil na základe tohto rozhodnutia účastníkovi konania pokutu vo výške 300 eur, ktorú vzhľadom na zistené nedostatky považuje za primeranú, pričom ide o pokutu v dolnej hranici zákonnej sadzby.

Pri rozhodovaní o druhu sankcie a jej výmere orgán dohľadu v súlade s ustanovením § 42 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z. z. ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov prihliadol na závažnosť, povahu, spôsob, rozsah, trvanie a okolnosti porušenia povinnosti. Pri zohľadnení uvedených kritérií orgán dohľadu vzal v úvahu, že účastník konania ako obchodník je povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z príslušných právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa.

Z hľadiska závažnosti orgán dohľadu prihliadol na skutočnosť, že upretím práva spotrebiteľky na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku a nevrátením všetkých platieb spotrebiteľke, došlo zo strany účastníka konania k upieraniu ekonomických záujmov spotrebiteľa. Na základe uvedeného účel sledovaný zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 písm. a), vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Následkom protiprávneho konania účastníka konania je upretie spotrebiteľských práv.

Z hľadiska času (trvania) protiprávneho konania orgán dohľadu negatívne prihliadol na tú skutočnosť, že spotrebiteľka si dňa 22.08.2025 uplatnila právo na odstúpenie od zmluvy uzavretej na diaľku, avšak účastník konania ani do času začatia konania o porušení povinnosti

zo dňa 01.06.2026, orgánu dohľadu nepreukázal, že došlo k dodatočnému umožneniu odstúpenia od zmluvy a vráteniu kúpnej ceny spotrebiteľke.

Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu bolo porušenie práva spotrebiteľa na ochranu ekonomických záujmov; nesplnenie zákonnej povinnosti obchodníka s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zisteného nedostatku a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, nakoľko účastník konania uprel spotrebiteľovi právo na ochranu ekonomických záujmov v zmysle § 3 ods. 1 písm. a) zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Orgán dohľadu prihliadol aj na špecifiká konkrétneho prípadu (výkon dohľadu bol uskutočnený na základe spotrebiteľského podnetu, ktorého opodstatnenosť sa potvrdila) a proporcionalitu uložennej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú orgán dohľadu za porušenie povinnosti môže uložiť, a preto pristúpil k uloženiu pokuty na spodnej hranici zákonnej sadzby, ktorú považuje v danom prípade za adekvátnu.

Orgán dohľadu vzal ďalej do úvahy aj tú skutočnosť, že výkon dohľadu bol realizovaný na základe spotrebiteľského podnetu. V zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, orgán dohľadu postupuje pri výkone dohľadu nezávisle a nestranne a využíva aj podnety a návrhy od spotrebiteľov a spotrebiteľských organizácií. Orgán dohľadu nie je podnetmi a návrhmi podľa prvej vety viazaný.

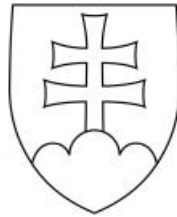
V súvislosti so zistenými nedostatkom neprijal účastník konania žiadne dobrovoľné opatrenie v zmysle § 35 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zo strany účastníka konania neboli splnené ani podmienky pre aplikáciu ustanovenia v zmysle 44 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Orgán dohľadu zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanoveniach § 42 a § 44 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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 do budúca vyvarovala porušeniu zákonných ustanovení. Orgán dohľadu 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.

Pri určovaní pokuty orgán dohľadu 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. Orgán dohľadu má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.

Číslo: PK/0035/03/2026

Dňa 20.07.2026



ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1 a ods. 2 písm. c), § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov, podľa § 26 ods. 1 písm. b) a ods. 8 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, **rozhodol takto:**

účastníkovi konania:

MUSTANG PD SK s.r.o. so sídlom 971 01 Prievidza, S. Chalupku 310/10A, IČO: 51 641 518

pre sťažovanie výkonu dohľadu, keď účastník konania napriek odôvodnenej žiadosti Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj ako orgánu dohľadu uvedenej v inšpekčnom zázname, ktorý bol spísaný dňa 23.01.2026 nezaslal doklady preukazujúce platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny ku 2 druhom tovarov [1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* – v čase úkonu dohľadu dňa 23.01.2026 uvedená na prevádzkarni MUSTANG, 971 01 Prievidza, Nábrežná 1913/5A pred tovarom predchádzajúca (prečiarknutá) cena 139,00 EUR a 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445* – v čase úkonu dohľadu dňa 23.01.2026 uvedená na prevádzkarni MUSTANG, 971 01 Prievidza, Nábrežná 1913/5A pred tovarom predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR], na základe čoho účastník konania v postavení dohliadanej osoby neposkytol na žiadosť orgánu dohľadu úplné informácie a údaje. **Uvedeným konaním sa účastník konania dopustil porušenia povinnosti v zmysle § 28 ods. 7 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**

u k l a d á

podľa § 37 ods. 2 v spojitosti s § 37 ods. 1 písm. a) zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov

p o r i a d k o v ú p o k u t u

vo výške **200,- EUR** slovom **dvesto 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 prostredníctvom svojich inšpektorov vykonal dohľad za účelom preverenia plnenia povinností obchodníka pri oznámení o znížení ceny tovarov. Dohľad u obchodníka MUSTANG PD SK s.r.o. so sídlom 971 01 Prievidza, S. Chalupku 310/10A, IČO: 51 641 518 (ďalej aj ako „účastník konania“) začal dňa 23.01.2026 v prevádzkarni MUSTANG, 971 01 Prievidza, Nábrežná 1913/5A a pokračoval dňa 03.02.2026 preverením predložených dokladov v sídle Inšpektorátu SOI.

Z dohľadu vykonaného v dňoch 23.01.2026 a 03.02.2026 inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „inšpektori SOI“) spísali inšpekčné záznamy, ktoré boli doručené do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy.

V zmysle inšpekčného záznamu spísaného dňa 23.01.2026 si inšpektori SOI vyžiadali od účastníka konania ku 13 druhom tovarov, ktoré účastník konania ponúkal na predaj vo svojej prevádzkarni MUSTANG, 971 01 Prievidza, Nábrežná 1913/5A a ktoré boli označené informáciou „VÝPREDAJ“, menovite 1 druh tovaru *MUSTANG pánsky rolák XL 1015816* uvedená predajná cena 41,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 59,99 EUR; 1 druh tovaru *MUSTANG Pánska bunda MU-WNOS-Blanca 310-17-270* uvedená predajná cena 13,95 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 20,95 EUR; 1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* uvedená predajná cena 83,40 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 139,00 EUR; 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445* uvedená predajná cena 199,99 EUR; uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Dámsky pulóver S I50282/6454 Mist Heather* uvedená predajná cena 55,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA nohavice L50310/6882 river valley* uvedená predajná cena 55,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA dámska bunda L50292/2082 turtledove* uvedená predajná cena 69,99 EUR; uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA dámsky pulóver H50044/912 almond* uvedená predajná cena 55,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Mikina I51266/ 2768 kit* uvedená predajná cena 55,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA dámsky kabát GJ500912 / 5902 sandy pail* uvedená predajná cena 11,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 159,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Pánsky pulóver H50043/4294 Whitecap* uvedená predajná cena 41,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 59,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Dámsky pulóver K50040/7226 golden sand* uvedená predajná cena 62,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 89,99 EUR a 1 druh tovaru *GARCIA dámske sako K50093/5417 scarlet oak* uvedená predajná cena 55,99 EUR, uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR, doklady preukazujúce platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny.

Inšpektori SOI si na základe inšpekčného záznamu spísaného dňa 23.01.2026 žiadali v súlade s § 28 ods. 6 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov predložiť k predmetným 13 druhom tovarov časť cenovej evidencie z dôvodu, aby preverili, či predchádzajúce (prečiarknuté) ceny uvedené pred tovarmi zodpovedajú zákonným požiadavkám pri oznámení o znížení ceny v zmysle § 7 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t. j. či

predchádzajúca (prečiarknutá) cena uvedená pred tovarmi je najnižšia cena, za ktorú obchodník predával alebo poskytoval tovar v období 30 dní pred znížením ceny tovaru, alebo od začiatku predaja alebo poskytovania tovaru, ak obchodník predával alebo poskytoval tovar v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny.

Účastník konania mal na základe inšpekčného záznamu spísaného dňa 23.01.2026 požadované časti cenovej evidencie k predmetným 13 druhom tovarov zaslať v termíne do 5 dní odo dňa prevzatia inšpekčného záznamu. V zmysle inšpekčného záznamu spísaného dňa 23.01.2026 bol účastník konania poučený o možnosti uloženia poriadkovej pokuty podľa § 37 ods. 1 písm. a) v nadväznosti na § 37 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v prípade, ak účastník konania ako dohliadaná osoba bez náležitého ospravedlnenia neposkytne orgánu dohľadu súčinnosť podľa § 28 ods. 3, resp. § 28 ods. 7 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov **a nepredloží požadované doklady a informácie.**

Inšpekčný záznam spísaný inšpektormi SOI dňa 23.01.2026 v prevádzkarni účastníka konania MUSTANG, 971 01 Prievidza, Nábrežná 1913/5A bol dňa 26.01.2026 doručený do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy.

Dňa 26.01.2026 účastník konania zaslal prostredníctvom e-mailovej správy doklady, ktoré preukázali pravdivosť uvedenej prechádzajúcej (prečiarknutej) ceny pri 8 druhoch tovarov, ktoré boli predmetom dohľadu uskutočneného dňa 23.01.2026 v prevádzkarni účastníka konania, menovite išlo o tieto tovary: 1 druh tovaru *MUSTANG pánsky rolák XL 1015816* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 59,99 EUR; 1 druh tovaru *MUSTANG Pánska bunda MU-WNOS-Blanca 310-17-270* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 20,95 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Dámsky pulóver S I50282/6454 Mist Heather* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA nohavice L50310/6882 river valley* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Mikina I51266/ 2768 kit* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA dámsky kabát GJ500912 / 5902 sandy pail* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 159,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA Pánsky pulóver H50043/4294 Whitecap* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 59,99 EUR a 1 druh tovaru *GARCIA dámske sako K50093/5417 scarlet oak* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR.

Inšpektori SOI dňa 03.02.2026 z preverenia predložených dokladov spísali v sídle Inšpektorátu SOI inšpekčný záznam, ktorý bol dňa 05.02.2026 doručený do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy.

Dňa 08.02.2026 účastník konania zaslal prostredníctvom e-mailovej správy doplňujúce doklady, ktorými preukázal pravdivosť uvedenej prechádzajúcej (prečiarknutej) ceny pri ďalších 3 druhoch tovarov, ktoré boli predmetom dohľadu uskutočneného dňa 23.01.2026 v prevádzkarni účastníka konania, menovite išlo o tieto tovary: 1 druh tovaru *GARCIA dámska bunda L50292/2082 turtledove* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR; 1 druh tovaru *GARCIA dámsky pulóver H50044/912 almond* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 79,99 EUR a 1 druh tovaru *GARCIA Dámsky pulóver K50040/7226 golden sand* uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 89,99 EUR.

Účastník konania do dňa začatia správneho konania nezaslal požadované doklady. **Na základe uvedeného Inšpektorát SOI ako orgán dohľadu konštatuje, že účastník konania nezaslal požadované doklady preukazujúce platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred**

znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny ku 2 druhom tovarov, menovite 1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* dňa 23.01.2026 uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 139,00 EUR a 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445* dňa 23.01.2026 uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR.

O skutočnosti, že účastník konania nezaslal doklady preukazujúce platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny ku 2 druhom tovarov [1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* dňa 23.01.2026 uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 139,00 EUR a 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445* dňa 23.01.2026 uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR] bol účastník konania zo strany Inšpektorátu SOI informovaný prostredníctvom listu „Vec: Informácia z vyhodnotenia dokladov zaslaných dňa 08.02.2026“, ktorý bol dňa 26.02.2026 doručený do elektronickej schránky účastníka konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy.

Účastník konania požadované doklady k predmetným 2 druhom tovarov nezaslal napriek tomu, že v zmysle inšpekčného záznamu spísaného dňa 23.01.2026 bol poučený o možnosti uloženia poriadkovej pokuty podľa § 37 ods. 1 písm. a) v nadväznosti na § 37 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v prípade, ak účastník konania ako dohliadaná osoba bez náležitého ospravedlnenia neposkytne orgánu dohľadu súčinnosť podľa § 28 ods. 3, resp. § 28 ods. 7 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nepredloží požadované doklady a informácie.

Inšpektorát SOI zistil, že účastník konania napriek odôvodnenej žiadosti orgánu dohľadu nezaslal doklady preukazujúce platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny ku 2 druhom tovarov, na základe čoho účastník konania v postavení dohliadanej osoby neposkytol na žiadosť orgánu dohľadu úplné informácie. **Uvedeným konaním sa účastník konania dopustil porušenia povinnosti poskytnúť súčinnosť v zmysle § 28 ods. 7 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**

Podľa § 26 ods. 1 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa dohľad nad dodržiavaním povinností obchodníka, prevádzkovateľa online trhu, organizátora predajnej akcie, výrobcu, splnomocneného zástupcu výrobcu, dovozcu, distribútora, iného hospodárskeho subjektu, osoby, ktorá v mene veriteľa alebo vo vlastnom mene uplatňuje alebo vymáha pohľadávku súvisiacu so zmluvou, a inej osoby, ktorej tento zákon alebo právne záväzný akt Európskej únie ukladá povinnosť okrem spotrebiteľa (ďalej len „dohliadaná osoba“) vykonáva Slovenská obchodná inšpekcia.

Podľa § 27 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa orgán dohľadu môže začať dohľad z vlastnej iniciatívy alebo podľa osobitného predpisu.

Podľa § 27 ods. 2 zákona o ochrane spotrebiteľa dohľad sa vykonáva získaním, spracúvaním a vyhodnocovaním informácií a podkladov o činnosti dohliadanej osoby.

Podľa § 27 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa orgán dohľadu postupuje pri výkone dohľadu nezávisle a nestranne a využíva aj podnety a návrhy od spotrebiteľov a

spotrebiteľských organizácií. Orgán dohľadu nie je podnetmi a návrhmi podľa prvej vety viazaný.

Podľa § 28 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa orgán dohľadu môže vykonávať dohľad na mieste a dohľad na diaľku.

Podľa § 28 ods. 2 zákona o ochrane spotrebiteľa dohľad na mieste sa vykonáva priamo u dohliadanej osoby alebo na inom mieste, ktoré súvisí s činnosťou dohliadanej osoby. Dohľad na diaľku sa vykonáva získavaním, spracúvaním a vyhodnocovaním informácií a podkladov inak ako dohľadom na mieste, najmä na základe informácií a podkladov predložených dohliadanou osobou alebo inou osobou podľa odseku 4 alebo kontrolou online rozhrania.

Podľa § 28 ods. 7 zákona o ochrane spotrebiteľa dohliadaná osoba, orgán verejnej moci, iná právnická osoba alebo fyzická osoba je povinná poskytnúť na žiadosť orgánu dohľadu úplné, správne a pravdivé vysvetlenia, informácie, údaje, písomnosti a iné nosiče dát, ktoré má k dispozícii, bezodplatne vo forme a v lehote určenej orgánom dohľadu.

Podľa § 37 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa orgán dohľadu môže uložiť poriadkovú pokutu tomu, kto bez závažného dôvodu mári, ruší alebo sťažuje výkon dohľadu, najmä tým, že:

- a) poruší povinnosť poskytnúť súčinnosť podľa § 28 ods. 3, 4 a 7, § 34 ods. 11, § 35 ods. 7 tretej vety, § 38 ods. 2 alebo § 45 ods. 4 alebo poskytne nesprávne alebo nepravdivé informácie,
- b) sa na predvolanie orgánu dohľadu podľa § 29 ods. 1 nedostaví bez ospravedlnenia alebo bez závažného dôvodu, alebo
- c) neumožní orgánu dohľadu vstup do priestorov, dopravných prostriedkov, stavieb a na pozemky podľa § 30 ods. 1.

Podľa § 37 ods. 2 zákona o ochrane spotrebiteľa orgán dohľadu môže uložiť poriadkovú pokutu podľa odseku 1 vo výške od 20 eur do 2 000 eur, ak ide o fyzickú osobu, a vo výške od 50 eur do 5 000 eur, ak ide o právnickú osobu.

Podľa § 37 ods. 7 zákona o ochrane spotrebiteľa na porušenie povinnosti podľa odseku 1 a na konanie o uložení poriadkovej pokuty sa nevzťahuje piata časť tohto zákona. Na konanie o uložení poriadkovej pokuty sa vzťahuje správny poriadok.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov fyzické osoby a právnické osoby sú povinné bezplatne poskytovať informácie a údaje, ktoré si cenové orgány vyžadujú pre potreby vyhodnocovania vývoja cien, regulácie cien, cenovej kontroly a pre konanie o porušení tohto zákona a všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí v oblasti cien (ďalej len „konanie o porušení cenovej disciplíny“). Informácie a údaje získané podľa prvej vety si cenové orgány môžu navzájom poskytovať. Ustanoveniami prvej vety a druhej vety nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu o ochrane dôverných štatistických údajov.

V zmysle § 20 ods. 1 písm. h) zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov pôsobnosť v oblasti cien vykonáva ako cenový orgán Slovenská obchodná inšpekcia.

V zmysle § 7 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa obchodník je povinný v každom oznámení o znížení ceny tovaru uviesť predchádzajúcu cenu tovaru. Obchodník je povinný určiť zníženie ceny tovaru na základe predchádzajúcej ceny tovaru.

V zmysle § 7 ods. 2 zákona o ochrane spotrebiteľa obchodník je povinný v každom oznámení o znížení ceny tovaru uviesť predchádzajúcu cenu tovaru. Predchádzajúca cena tovaru je najnižšia cena, za ktorú obchodník predával alebo poskytoval tovar a) v období 30 dní pred znížením ceny tovaru, alebo b) od začiatku predaja alebo poskytovania tovaru, ak obchodník predával alebo poskytoval tovar v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny.

Na základe uvedeného skutkového stavu, správny orgán dňa 02.07.2026 zaslal účastníkovi konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk oznámenie o začatí správneho konania, ktoré si účastník konania prevzal vo svojej elektronickej schránke toho istého dňa.

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 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania vyjadriť sa k zisteným nedostatkom, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Dňa 07.07.2026 účastník konania zaslal prostredníctvom e-mailovej správy svoje vyjadrenie k oznámeniu o začatí správneho konania. Účastník konania uviedol, že dohľadal bloček k produktu 1011585, avšak mimo požadovaného obdobia, nakoľko v danom období sa produkt nepredal. Ďalej účastník konania uviedol, že ďalší produkt 1015445 bol prijatý dňa 14.03.2024, avšak produkt nebol odpredaný ani za pôvodnú cenu a ani za akciovú cenu, na základe čoho účastník konania nevie predložiť doklad o predaji. K produktu 1015445 účastník konania prikladá aj faktúru. Ďalej účastník konania uviedol, že predaný tovar blokuje a na kase ručne zadáva kódy spolu so zľavou priamo pri predaji. Účastník konania nepoužíva systém, do ktorého vie akciové ceny zadať, preto ceny zadáva ručne priamo pri predaji. Účastník konania na záver svojho vyjadrenia uviedol, že ho nedorozumenie veľmi mrzí, ale k jednému produktu nevie doložiť doklad, keďže ešte nebol predaný.

Súčasťou e-mailovej správy účastníka konania zo dňa 07.07.2026 boli aj kópie nasledujúcich dokladov:

- 12 dokladov o kúpe z elektronickej registračnej pokladnice vydaných dňa 21.12.2025
- nadobúdaci doklad na 76 druhov tovarov od dodávateľa Kilepa s.r.o. zo dňa 14.03.2024.

Správny orgán preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol spoľahlivo preukázaný. Účastník konania v postavení dohliadanej osoby napriek odôvodnenej žiadosti orgánu dohľadu nezaslal doklady preukazujúce platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní pred znížením ceny ku 2 druhom tovarov, na základe čoho účastník konania v postavení dohliadanej osoby neposkytol na žiadosť orgánu dohľadu úplné informácie. Účastník konania v postavení dohliadanej osoby bol zároveň jasne a zrozumiteľne poučený o možnosti uloženia poriadkovej pokuty v prípade neposkytnutia súčinnosti orgánu dohľadu a nepredloženia požadovaných dokladov bez náležitého ospravedlnenia.

Pokiaľ ide o vyjadrenie a doklady predložené účastníkom konania po začatí správneho konania, správny orgán uvádza, že žiaden z dokladov doručených správnomu orgánu dňa 07.07.2026 prostredníctvom e-mailovej správy nepreukazuje platnosť najnižšej ceny v období 30 dní pred znížením ceny alebo najnižšej ceny od začiatku predaja v období kratšom ako 30 dní

pred znížením ceny ku 2 druhom tovarov - 1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* a 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445*. V súvislosti s predmetom správneho konania sú preto doklady zaslané účastníkom konania dňa 07.07.2026 irelevantné.

Pri určení výšky pokuty správny orgán prihliadal najmä na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania, spočívajúce v nerešpektovaní oprávnenia Slovenskej obchodnej inšpekcie a jej inšpektorov požadovať od dohliadanej osoby potrebné doklady.

Správny orgán vzal do úvahy, že bez predloženia dokladov, ktoré by preukazovali platnosť predchádzajúcej ceny tovarov nie je možné overiť, či účastník konania pri oznámení o znížení ceny tovarov uvádzal pre spotrebiteľov správnu predchádzajúcu cenu tovarov. Správny orgán zdôrazňuje, že obchodník je povinný určiť zníženie ceny tovaru na základe predchádzajúcej ceny tovaru. Správny orgán tak nebol schopný overiť uvádzanie správnych predchádzajúcich cien pri 2 druhoch tovarov, a to 1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* dňa 23.01.2026 uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 139,00 EUR a 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445* dňa 23.01.2026 uvedená predchádzajúca (prečiarknutá) cena 99,99 EUR. V prípade, ak by účastník konania uvádzal nesprávne predchádzajúce ceny tovarov, bolo by uvedené spôsobilé uviesť spotrebiteľa do omylu a zapríčiniť, že spotrebiteľ by urobil rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil, pretože by boli spotrebiteľovi poskytnuté nesprávne informácie vo vzťahu k určení ceny tovaru. Bez predloženia dokladov preukazujúcich platnosť predchádzajúcich cien tovarov bolo zo strany účastníka konania znemožnené dôkladné preverenie plnenia povinností obchodníka.

Z hľadiska času trvania protiprávneho konania správny orgán negatívne zohľadnil, že napriek tomu, že Inšpektorát SOI ako orgán dohľadu žiadal predmetné doklady na základe inšpekčného záznamu prevzatého účastníkom konania dňa 26.01.2026, účastník konania ani do času vydania tohto rozhodnutia vyžiadané doklady k 2 druhom tovarov [1 druh tovaru *Pánska bunda HannaH Puffer XL 1011585* a 1 druh tovaru *Dámska bunda Style Elida M 1015445*] nedoručil.

Pri určení výšky pokuty správny orgán tiež prihliadol na skutočnosť, že porušením povinnosti účastníkom konania ako dohliadanej osoby poskytnúť orgánu dohľadu úplné údaje, doklady a informácie pri výkone dohľadu, bola zmarená podstata a význam štátneho dohľadu nad vnútorným trhom vo veciach ochrany spotrebiteľa, ktorú správny orgán ako orgán dohľadu vykonáva.

V zmysle § 37 ods. 3 zákona o ochrane spotrebiteľa orgán dohľadu pri rozhodovaní o uložení a o výške poriadkovej pokuty prihliada najmä na závažnosť, rozsah, následky, trvanie a okolnosti protiprávneho konania a na to, či dohliadaná osoba marí, ruší alebo sťažuje výkon dohľadu opakovane alebo sústavne.

Pokuta, ktorú môže správny orgán uložiť podľa § 37 ods. 2 zákona o ochrane spotrebiteľa od 50 eur do 5 000 eur, bola uložená na základe správnej úvahy v zákonnej hranici sadzby, ktorú považuje správny orgán za primeranú k dobe trvania protiprávneho konania a závažnosti protiprávneho konania.

Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty zohľadnil, že účastník konania napriek výzve na predloženie dokladov uvedenej v inšpekčnom zázname, ktorý bol spísaný dňa 23.01.2026, všetky potrebné doklady a informácie nepredložil.

Správny orgán pri určovaní poriadkovej pokuty 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, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.