

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

Číslo: P/0020/03/2025

Dňa 19.12.2025



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 SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, **rozhodol takto:**

účastníkovi konania: **TRYES, a. s.** so sídlom **911 01 Trenčín, Palackého 6403, IČO: 44 214 561**

pre porušenie povinnosti správcu bytového domu zisteného na základe výkonu dohľadu uskutočneného dňa 30.10.2024 a 19.02.2025, a to:

- **pre porušenie povinnosti predávajúceho/správcu bytového domu zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie**, keď bolo vykonanou kontrolou zo dňa 19.02.2025 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania evidovaného Slovenskou obchodnou inšpekciou pod č. 515/2023 zistené, že účastník konania ako správca bytového domu na ulici Nádražná s. č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice, na základe predložených zápisníc (napr. Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 09.03.2023) pri vedení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu nepostupoval s náležitou odbornou starostlivosťou, keď ako 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 vlastníkom 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,

- a ďalej keď vlastníčke bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. Nádražná s. č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice, účastník konania ako správca vyúčtoval/fakturoval vo vyúčtovaní za rok 2022 náklady označené vo vyúčtovaní ako nedoplatok „elektrika spoločné priestory“ vo výške 139,00 EUR a „elektrika bazén“ vo výške 130,27 EUR, napriek tomu, že vlastníčka bytu nie je spoluvlastníčkou týchto spoločných priestorov, nie je zapísaná na liste vlastníctva č. 2158 pre k. ú. Trenčianske Teplice ako spoluvlastníčka predmetného pozemku. Na základe uvedeného účastník konania ako správca 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, 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 neskorších predpisov;**

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 30.10.2024 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „inšpektori SOI“) kontrolu v sídle spoločnosti TRYES, a.s., 911 01 Trenčín, Palackého 6403 a dňa 19.02.2025 vykonali inšpektori SOI došetrenie kontroly zo dňa 30.10.2024 zameranej na vyhodnotenie predložených dokladov. Predmetná kontrola bola vykonaná za účelom prešetrenia spotrebiteľského podnetu č. 515/2023 zameraného na nečinnosť správcu bytového domu súpisné č. 538 nachádzajúceho sa na Ul. Nádražná, 914 51 Trenčianske Teplice, a to vo veci vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX za rok 2022. Správcom bytového domu na Nádražnej ulici súpisné č. 538, 914 51 Trenčianske Teplice bola v období vykonania vyúčtovania služieb spojených s bývaním obchodná spoločnosť TRYES, a. s. so sídlom 911 01 Trenčín, Palackého 6403, IČO: 44 214 561.

Spotrebiteľka A. B. vo svojom podnete, ktorý bol Slovenskou obchodnou inšpekciou zaevidovaný pod č. 515/2023, požiadala o prešetrenie reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX na Ul. Nádražná v Trenčianskych Tepliciach za rok 2022. Spotrebiteľka je vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Spotrebiteľka konkrétne poukazovala na účtovanie nákladov na elektriku za spoločné priestory a bazén, nakoľko podľa spotrebiteľky nemá spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. 2158 ako ani k bazénu, vírivke. Vo vzťahu k správcovi bytového domu vyjadrila nesúhlas s čerpaním prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv pre list vlastníctva č. 2158 za služby, energie, upratovania a údržbu. Ďalej uviedla, že v rámci vyúčtovania za rok 2022 namietala taktiež náklady na vodu, ktorá nebola účtovaná podľa namontovaných meračov. 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 za rok 2022.

Dňa 23.09.2024 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 stanovenie termínu na predloženie dokladov k vyúčtovaniu za rok 2022“, pričom bližšie špecifikoval položky vo vyúčtovaní služieb spojených s bývaním za rok 2022, ktoré žiada pripraviť a predložiť ku kontrole. Inšpektorát SOI ďalej uviedol, že eviduje podnet spotrebiteľky A. B. vo veci reklamácie ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním rok 2022. Inšpektorát SOI uviedol, že podľa zistených informácií od aktuálneho správcu bytového domu spoločnosti ORSEKON s. r. o. so sídlom 914 51 Trenčianske Teplice, Červené kopanice 678/23, IČO: 47 336 773, bol v danom období správcom bytového domu nachádzajúcim sa na Nádražnej ul. súpisné č. 538, Trenčianske Teplice účastník konania. Dňa 07.10.2024 bola predmetná výzva zo strany účastníka konania z jeho elektronickej schránky prevzatá.

Dňa 14.10.2024 obdržal Inšpektorát SOI prostredníctvom pošty od účastníka konania list s označením „Odpoveď na výzvu pre stanovenie termínu na predloženie dokladov k vyúčtovaniu za rok 2022“. V predmetnej odpovedi účastník konania uviedol, že novému správcovi spoločnosti ORSEKON s.r.o. boli v zmysle preberacieho protokolu okrem iného odovzdané: výročné správy za rok 2020, 2021, 2022; kópie bankového výpisu 09/2023; kópie vyúčtovania všetkých vlastníkov za rok 2022; analýzy platieb všetkých vlastníkov za obdobie od 01.05.2020 – 30.09.2023; faktúry za rok 2023; faktúry za rok 2020, 2021, 2022 boli odovzdané zástupkyňi vlastníkov bytov. Účastník konania zaslal v prílohe svojej odpovede

- kópiu výpovede zmluvy o výkone správy zo dňa 17.05.2023, v zmysle ktorej účastník konania podal vlastníkom bytov a nebytových priestorov, Nádražná 538/14, Trenčianske Teplice výpoveď zmluvy o výkone správy, pričom trojmesačná výpovedná lehota začala plynúť od 01.06.2023,
- Preberací protokol o prebratí a odovzdaní dokumentov súvisiacich s výkonom činnosti správcu s označením odovzdávajúceho – účastníka konania a preberajúceho – spoločnosti ORSEKON s.r.o. zo dňa 02.04.2024,
- Odovzdávajúci protokol faktúr k bytovému domu ul. Nádražná č. 538, Trenčianske Teplice zo dňa 03.07.2024.

Ďalej účastník konania potvrdil, že dňa 22.06.2023 obdržal reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX vlastníčky pani A. B. za rok 2022, pričom vlastníčke bytu bola prostredníctvom jej právnej zástupkyne zaslaná dňa 26.06.2023 odpoveď. Na základe všetkých uvedených informácií a zaslaných príloh požiadal účastník konania Inšpektorát SOI o stiahnutie výzvy na stanovenie termínu na predloženie dokladov k vyúčtovaniu za rok 2022.

Následne bol na základe telefonickkej komunikácie účastníka konania a Inšpektorátu SOI dohodnutý termín výkonu kontroly v sídle účastníka konania na deň 30.10.2024, pričom termín kontroly bol následne dňa 23.10.2024 potvrdený prostredníctvom e-mailovej správy (bublikova@tryes.sk).

Dňa 30.10.2024 vykonali inšpektori SOI v sídle účastníka konania kontrolu, pri ktorej konštatovali, že spôsob vyúčtovania elektrickej energie ako aj údržby bol vykonaný zaužívaným obdobným spôsobom ako zo strany predchádzajúceho správcu a v zmysle zmluvy o výkone správy, iný spôsob nebol s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov dohodnutý.

Ku kontrole boli predložené kópie dokladov, ktoré tvoria prílohu inšpekčného záznamu zo dňa 30.10.2024, a to: prehľad dodávateľských faktúr na stredisko 538 za obdobie 1.1.2022 do 31.12.2022 a mzdový list za rok 2022 pre J. B.

K predmetnej kontrole sa do inšpekčného záznamu vyjadril konateľ účastníka konania, ktorý uviedol, že bol pri kontrole prítomný, so záznamom súhlasí. Správca vyvíjal viackrát úsilie k zmene rozpočítavania nákladov, nebolo možné sa s vlastníkami dohodnúť, preto nastalo aj ukončenie správy zo strany správcu.

Inšpektorát SOI zaslal následne dňa 29.11.2024 prostredníctvom ústredného portálu www.slovensko.sk do elektronickej schránky účastníka konania „Výzva na doručenie dokladov“, v zmysle ktorej žiadal účastníka konania o predloženie nasledovného:

- kópiu zmluvy o výkone správy vrátane príloh zo dňa 30.04.2020, ktorá bola predložená pri kontrole dňa 30.10.2024,
- preukázať orgánu dohľadu akým spôsobom a na základe čoho bolo vykonané rozúčtovanie spotreby elektrickej energie za rok 2022 jednotlivým vlastníkom, uvedené žiadame podložiť relevantnými dokladmi,
- preukázať orgánu dohľadu akým spôsobom a na základe čoho bolo vykonané rozúčtovanie položky studená voda za rok 2022 jednotlivým vlastníkom, uvedené žiadame podložiť relevantnými dokladmi, t.j. dodávateľské faktúry od TVK (Trenčianske vodárne a kanalizácie) za rok 2022 ako aj odpočty spotreby vodomeroch bytov a nebytových priestorov za rok 2022
- preukázať orgánu dohľadu akým spôsobom a na základe čoho bolo vykonané rozúčtovanie položky údržby za rok 2022 jednotlivým vlastníkom, uvedené žiadame podložiť relevantnými dokladmi,
- kópiu dokladu o uplatnení reklamácie, na základe ktorého bol vyhotovený list zo dňa 26.06.2023, „Vec: Odpoveď na reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX vlastníka A. B., za rok 2022“ adresovaný právnej zástupkyňi spotrebiteľky,
- kópiu dokladu o vybavení reklamácie pani A. B. uplatnenej listom zo dňa 30.06.2023, list priložil Inšpektorát SOI ako prílohu č.1 k tejto výzve,
- ostatné doklady, ktoré považuje správca za relevantné k predmetu podnetu.

Dňa 09.12.2024 bola predmetná výzva zo strany účastníka konania z jeho elektronickej schránky prevzatá.

Dňa 30.01.2025 bolo Inšpektorátu SOI doručené prostredníctvom Slovenskej pošty vyjadrenie účastníka konania zo dňa 27.01.2025 s označením: „Odpoveď na výzvu pre doručenie dokladov zo dňa 29.11.2024“, v ktorom účastník konania uviedol, že ako prílohu č. 1 zasiela Zmluvu o výkone správy zo dňa 30.10.2024 uzatvorenú medzi vlastními bytov a nebytových priestorov, Ul. Nádražná č. 538, Trenčianske Teplice a správcom, spoločnosťou TRYES, a.s. Ďalej účastník konania uviedol, že rozpočítanie elektrickej energie spoločných priestorov, bazéna a elektrickej energie garážového priestoru bolo rozpočítané na základe podkladov od predchádzajúceho správcu, spoločnosti ORSEKON, s.r.o. rovnakým a nemenným spôsobom. Účastník konania priložil vyúčtovanie za zodpovedajúce obdobie roku 2020 od spoločnosti ORSEKON, s.r.o. Ďalej účastník konania uviedol, že elektrická energia spoločných priestorov bola rozpočítaná na počet bytov a nebytových priestorov, t.j. v počte 50, elektrická energia bazénu bola rozpočítaná na počet bytov, t.j. v počte 40 a elektrická energia garážového priestoru bola rozpočítaná na počet garážových státí, t.j. v počte 60. Uviedol, že elektrická energia bola rozpočítaná na základe faktúr od spoločnosti ZSE, a.s. (tie boli predložené inšpektorom na kontrole zo dňa 30.10.2024) a podružného elektromera pre meranie bazéna, pričom podružný elektromer bol odčítaný ručne, na základe nahlásenia pracovníka údržby. Vlastníci bytov a nebytových priestorov neprejavili počas správy bytového domu

spoločnosťou TRYES, a.s. záujem o zmenu spôsobu rozpočítavania jednotlivých zúčtovateľných nákladov, preto účastník konania ako správca postupoval pri rozpočítaní z podkladov od predošlého správcu.

Ďalej účastník konania uviedol, že studená voda bola vlastníkom bytov rozpočítaná na základe nameranej spotreby na vodomeroch v bytoch. K spotrebe jednotlivých vlastníkov bol pripočítaný pomerný rozdiel, ktorý vznikol medzi fakturačným vodomermom a súčtom vodomeroch v byte. Rozdiel bol rovnomerne rozdelený medzi 40 bytov bytového domu. Pani B. bol k jej spotrebe pripočítaný pomerný rozdiel 17,283 m³, k čomu zasiela účastník konania prehľad spotrieb meračov po užívateľoch. Spôsob rovnomerného rozdelenia rozdielu medzi fakturačným meradlom a súčtu bytových vodomeroch pre 40 bytov bol vlastními schválený na schôdzi vlastníkov zo dňa 09.03.2023, pričom zápisnica zo schôdze ako aj faktúry od spoločnosti Trenčianske vodárne a kanalizácie, a.s. za rok 2022 tvoria prílohu vyjadrenia účastníka konania.

Ďalej účastník konania uviedol, že zúčtovateľná položka Údržba domu bola rozpočítaná rovnomerne medzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. v počte 50. Spôsob rozúčtovania bol prevzatý od predošlého správcu, spoločnosti ORSEKON, s.r.o. Účastník konania zaslal v prílohe vyjadrenia vyúčtovania za pomerné obdobie roku 2020 od spoločnosti ORSEKON, s.r.o., na základe ktorého postupoval účastník konania aj pri vyúčtovaní za rok 2020, 2021 a rok 2022. Uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neprejavili počas správy bytového domu spoločnosťou TRYES, a.s. záujem o zmenu spôsobu rozpočítavania údržby domu, účastník konania ako správca preto postupoval pri rozpočítaní z podkladov od predošlého správcu.

Účastník konania uviedol, že v prílohe svojho vyjadrenia posíla reklamáciu zo dňa 16.06.2023 adresovanú správcovi od vlastníčky pani B. v zastúpení Mgr. G. H. a odpoveď na reklamáciu zo dňa 26.06.2023. Účastník konania uviedol, že reklamáciou zo dňa 30.06.2023 od pani B. nedisponuje.

Ďalej účastník konania uviedol, že ako prílohu ďalej zasiela zápisnicu zo dňa 30.07.2020, v ktorej boli vlastníci informovaní o správe bytového domu a procese prechodu správy medzi pôvodným správcom a novým správcom, pričom účastník konania zároveň vlastníkov informoval ohľadom nastavenia zálohových predpisov, ktoré boli doručené vlastníkom bytov a nebytových priestorov od 01.05.2020.

Účastník konania v závere svojho vyjadrenia uviedol, že v zmysle ukončenia správy bytového domu Ul. Nádražná č. 538, Trenčianske Teplice ku dňu 30.09.2023 a predloženia dokladov, ktoré sa snažil zabezpečiť, si dovoľuje požiadať Inšpektorát SOI o ukončenie riešenia spotrebiteľského podnetu č. 515/2023.

Na základe kontroly zo dňa 19.02.2025 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 515/2023 bolo 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 (napr. Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 09.03.2023) 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. 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 zákona č. 182/1993 Z. z.

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. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

Vykonanou kontrolou bolo ďalej zistené, že vlastníčke bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. Nádražná s. č. 538 (Nádražná 538/14), 914 51 Trenčianske Teplice, účastník konania ako správca vyúčtoval/fakturoval vo vyúčtovaní za rok 2022 náklady na elektriku za spoločné priestory vo výške 139,00 EUR a na elektriku za bazén vo výške 130,27 EUR, napriek tomu, že vlastníčka bytu nie je spoluvlastníčkou týchto priestorov, nie je zapísaná na liste vlastníctva č. 2158 pre k. ú. Trenčianske Teplice. Na základe uvedeného účastník konania ako správca 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 § 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 neskorších predpisov.

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) zák. 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. predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

V zmysle § 42 ods. 1 zákona č. 108/2024 Z. z. zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „zákon 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. sa ustanovenia tohto zákona 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.

S prihliadnutím na citované ustanovenia zákona č. 108/2024 Z. z. sa prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 515/2023 posudzuje podľa vtedy platného a účinného zákona, ktorým bol 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, vrátane možného uloženia sankcie, ak sa v rámci správneho konania preukáže porušenie povinnosti.

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.

Za zistené nedostatky (spôsob hlasovania, vyúčtovanie nákladov spotrebiteľovi, ktorý nie je spoluvlastníkom dané pozemku), a tým aj za preukázané porušenie zákona citované vo výrokovej 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 o vlastníctve bytov a tiež vyúčtoval náhrady za používanie zariadení a priestorov (elektriny za spoločné priestory a elektriky pre bazén) vlastníčkovi bytu, ktorý nie je spoluvlastníkom týchto zariadení ani priestorov. Spotrebiteľka vyúčtovanie služieb spojených s bývaním za rok 2022 reklamovala, pričom poukázala na skutočnosť, že nie je vlastníčkou predmetných hnuiteľných vecí ani daného pozemku a správca spotrebiteľke vlastníctvo k nim nepreukázal. 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 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 kontroly uskutočnenej dňa 30.10.2024 bol vyhotovený v sídle účastníka konania inšpekčný záznam a dňa 19.02.2025 bol inšpektormi SOI vyhotovený inšpekčný záznam v sídle Inšpektorátu SOI, ktorý bol doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky dňa 24.02.2025.

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.

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 06.10.2025. Oznámenie o začatí správneho konania bolo dňa 06.10.2025 o 14:12:25 hod. uložené do elektronickej schránky účastníka konania. Dňom 22.10.2025 o 00:19:22 hod. sa elektronická správa považuje za doručení, a to márnym uplynutím lehoty určenej k prevzatíu elektronickej správy. Správny orgán zaslal predmetnú elektronickú správu obsahujúcu oznámenie o začatí správneho konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do elektronickej schránky účastníka konania s uvedením jemu známej adresy. Správny orgán obdržal dňa 22.10.2025 (00:19:22 hod.) informáciu o uplynutí úložnej lehoty správy zasielanej do vlastných rúk s fikciou

doručenia. Podľa § 32 ods. 5 písm. b) bod 1 zákona o e-Governmente sa považuje táto úradná elektronická správa za doručení.

Podľa § 25 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) ak nemožno doručiť písomnosť právnickej osobe na adresu, ktorú uviedla alebo je známa, ani na adresu jej sídla uvedenú v obchodnom registri alebo v inom registri a jej iná adresa nie je správnomu orgánu známa, písomnosť sa považuje za doručení dom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu, sa o tom nedozvie.

Podľa § 25a Správneho poriadku sa na doručení do elektronickej schránky vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Podľa § 32 ods. 5 písm. b) bod 1 zákona o e-Governmente sa elektronická úradná správa, vrátane všetkých elektronických dokumentov, považuje za doručení, ak je adresátom iná osoba ako orgán verejnej moci a ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručení alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

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

Dňa 13.11.2025 bolo na I SOI Trenčín prostredníctvom Slovenskej pošty doručení vyjadrenie účastníka konania pod zn. 03/538/2025 zo dňa 10.11.2025 (ďalej len: „vyjadrenie“). Vo vyjadrení účastník konania k dôvodom začatého správneho konania uvádza: „V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (poznámka: správne má byť uvedené predpisov) má každý vlastník bytu a nebytových priestorov 1 platný hlas za každý byt a nebytový priestor“. S citovaným názorom účastníka konania sa správny orgán stotožňuje, táto skutočnosť vychádza z ustanovenia § 14 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. Ďalej účastník konania uvádza: „Z prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 09.03.2023 vyplýva, že počet platných priestorov/hlasov je v súčte 110 bytov a nebytových priestorov v zmysle listu vlastníctva. V prezenčnej listine sa uvádza názov nebytového priestoru pri niektorých vlastníkoch ako GS č..., aj napriek uvedeného nie je možné odprieť existenciu nebytového priestoru v zmysle listu vlastníctva č. 2213, aj napriek tomu, že sa v prezenčnej listine nachádza iný názov. V liste vlastníctva je dôležitý údaj o spoluvlastníckom podiele, ktorý má väčšina vlastníkov na nebytových priestorov v pomere 1/1. Tento údaj je údajom, ktorý identifikuje, že nebytový priestor je vo vlastníctve jedného vlastníka, resp. v BSM manželov. Údaj/informácia, ktorá sa nachádza v liste vlastníctva ako: Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku napr. 12/7318 je údajom o veľkosti nebytového priestoru v m²/katastrálneho podielu, na základe ktorého vlastníci tvoria fond prevádzky, údržby a opráv. Nie je podielom nebytového priestoru! Na základe podpísanej prezenčnej listiny konštatujeme, že správca spoločnosť TRYES, a.s., ul. Palackého č. 6403, 911 01 považoval za počet platných hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na schôdzi v súčte: 57. **V zmysle vyššie uvedeného sa odvolávame voči tvrdeniu, podľa ktorého sme nepostupovali pri správe bytového domu s náležitou odbornou starostlivosťou.**“.

K citovanému tvrdeniu správny orgán uvádza, že je preukázanou skutočnosťou, že „garáže“ umiestnené v -1 (mínus jeden) suteréne bytového domu súpisné č. 538, vchod č. 14 v Trenčianskych Tepliciach nie sú garáže v pravom slova zmysle (poznámka: stavby, resp. priestory stavebne usporiadané tak, že majú steny/priečky a samostatnú bránu/každá garáž). Ide o garážové státie označené v -1 (mínus jeden) suteréne bytového domu samostatným číslom podľa por. čísel sú garážové státi rozdelené (identifikované) medzi jednotlivými vlastníkami. Uvedené tvrdenie je podložené fotodokumentáciou -1 (mínus jeden) suterénu bytového domu, z ktorej (fotodokumentácie) 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. 128/1993 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.

Samotný účastník konania do spisu v rámci výkonu dohľadu doložil listiny, v ktorých uvádza pojem „garážové státie“ ako aj v prezenčných listinách zo schôdzi vlastníkov uvádza pri jednotlivých majiteľoch údaj „byt“ a skratku „GS č...“ čo označuje garážové státie. Teda sám účastník konania potvrdzuje, že nejde o samostatný nebytový priestor/garáž ale o garážové státie, ktorému nemožno podľa zákona č. 182/1993 Z. z. priznať hlasovacie právo. Písomnosti, v ktorých účastník konania používa termín „garážové státie“ sú: odpoveď na výzvu č. 02/538/2025 zo dňa 27.01.2025, zápisnica zo schôdze 09.03.2025 bod 11. Z kontextu je zrejmé, že ide o spoločnú garáž a nie samostatné garáže. Za zmienku stojí aj samotná zmluva o výkone správy, ktorú s vlastníkami bytov uzatvoril účastník konania v postavení správcu dňa 30.04.2020. Predmetná zmluva v čl. I ods. 4 až 6 definuje jednotlivé časti objektu, ktorý je predmetom správy. Nikde v citovaných častiach zmluvy o výkone správy ani v jej iných častiach nie je zmienka o samostatných garážach ako nebytových priestoroch, resp. o nebytových priestoroch.

Výkonom dohľadu je preukázané, že účastník konania ako správca priznal hlasovacie práva aj vlastníkom garážových státí, čo je na účely hlasovania podľa zákona č. 182/1993 Z. z. neprípustné. Zistením na mieste samom z vyhotovenej fotodokumentácie je evidentné, že ide o garážové státi v suteréne označených poradovými číslami, ktorým v zmysle osobitného zákona, t.j. 182/1993 Z. z., ktorý upravuje vzťahy v bytovom dome. Takýmto garážovým stojiskám nemožno priznať hlas na schôdzi vlastníkov, uvedené vyplýva z dikcie ustanovenia § 2 ods. 1 písm. p), g) 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, na takéto overovanie nedisponuje správny orgán potrebnou kompetenciou. Predmetom výkonu kontroly bola činnosť správcu bytov ako vykonávaná služba spotrebiteľovi, táto činnosť je predmetom dozoru SOI.

Z dikcie ustanovenia § 3 zák. 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 *expresis 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.

Zmluva o výkone správy zo dňa 30.04.2020, upravuje spôsob uplatňovania práv vlastníkov, a to hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Jednotlivé práva a povinnosti vlastníkov bytov sú upravené najmä čl. III zmluvy o výkone správy. Z dikcie odsekov 8, 9, vyplýva, že výkon práv je realizovaný výlučne v režime zákona č. 182/1993 Z. z. Odsek 11 zmluvy o výkone správy ustanovuje, že „za každý byt a nebytový priestor v dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na 1 byt alebo 1 nebytový priestor v dome“. Uvedené je zmluvným vyjadrením ustanovenia § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. V zmluve o výkone správy, resp. pri reálnom sčítaní hlasov na schôdzi vlastníkov však nebola zohľadnená skutočnosť, že v prípade priestorov, ktoré sú na liste vlastníctva 2213 zapísané ako nebytový priestor tento v skutočnosti nevykazuje zákonné znaky nebytového priestoru (na účely zákona č. 182/1993 Z. z.). Potom platí, že vlastník takéhoto nebytového priestoru nemá na schôdzi vlastníkov konanou podľa zákona č. 182/1993 Z. z. hlasovacie právo za takýto nebytový priestor (§ 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z.). 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 státí. Spôsob, akým bolo umožnené hlasovať (priznané hlasovacie práva vlastníkom garážových státí) bol zo strany správcu bytového domu porušený zákon č. 182/1993 Z. z. Takýto stav v hlasovaní na schôdzi bytového domu, t.j. kedy sú priznané hlasovacie práva aj tým, ktorým takéto právo hlasovať podľa zákona č. 182/1993 Z.z. nepatrí, môže byť dôsledkom dotknutia práv a spôsobená ujma 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 nevykazuje 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 státí 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 ďalej 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 nespĺňajú definíciu nebytového priestoru podľa § 2 ods. 3 zákona.** Z dôvodu, že garážové stojisko nespĺňa 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 suterén bytového domu súpisné č. 538 Trenčianske Teplice sa využívajú na parkovanie motorových vozidiel (garážovanie), povahou a usporiadaním ide o garážové státi, ktorým 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 taxatívne uvedené, 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 v rámci odôvodnenia dáva do pozornosti aj kúpnu zmluvu (V7573/08), na základe ktorej nadobudla spotrebiteľka nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o vlastníctvo bazéna a vírivky je v zmluve v čl. V uvedené: *predávajúci vyhlasuje, že kupujúcej umožní využívanie bazéna a vírivky umiestnenej na nádvori bytového (apartmánového) domu v takom rozsahu ako to bolo doteraz pre nájomcu bytu č. XX*. Týmto je preukázané, že spotrebiteľka nenadobudla vlastnícke právo k bazénu a vírivke a ani k pozemkom, kde sú tieto zariadenia umiestnené.

I napriek týmto skutočnostiam jej účastník konania v postavení správcu vyúčtoval náklady za elektrickú energiu na spoločné priestory ako aj elektrickú energiu na bazén a v reklamačnom konaní nepreukázal právny titul (vlastníctvo spotrebiteľky), ktorý by spotrebiteľku zaväzoval uhrádzať súvisiace poplatky.

Ďalej účastník konania vo svojom vyjadrení k začatému správnomu konaniu uvádza: *“Na základe zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 09.03.2023 konštatujem, že sme vlastníkov v bode č. 15 programu schôdze dostatočne informovali o poplatkoch spojených s prevádzkou bazéna a vírivky. Správca konštatoval na schôdzi vlastníkov, že bazén a vírivka na nádvori patria do spoločného príslušenstva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe znaleckého posudku č. 214/2010. Toto konštatovanie nikto z vlastníkov na schôdzi nerozporoval a nerozporoval ani náklady spojené s prevádzkou uved. zariadení. Zápisnica zo schôdze vlastníkov bola overená dvoma overovateľmi, schválenými na schôdzi vlastníkov.”* K tomuto správny orgán uvádza, že účastník konania v rámci výkonu kontroly predložil okrem iných dokladov aj dve zápisnice zo schôdzi vlastníkov bytového domu, z ktorých k predmetu prešetrovania podkladov (vyúčtovanie nákladov bazéna, vírivky) je možné použiť niektoré ustanovenia, ktoré sa predmetu podnetu týkajú a to: Zápisnica č. 1/2020 zo dňa 30.07.2020, bod č. 5, kde je uvedené, že nie všetci vlastníci bytov majú aj vlastnícke práva k pozemkom, na ktorých sa uvedené zariadenia (vírivka, bazén) nachádzajú, z čoho vzniká problém financovania a prevádzky a údržby týchto zariadení. Ďalej sa uvádza, že bol daný verejný prísľub (p. Matuščin) a budú prerátané spoluvlastnícke podiely všetkým vlastníkom bytov, ktorí nemali tieto podiely zapísané. Záver tejto zápisnice (30.07.2020) tento verejný prísľub „len“ vzal na vedomie, nebol stanovený termín ani vydaná úloha smerom k prerátaniu spoluvlastníckych podielov.

Správny orgán pripúšťa, že so spoluvlastníctvom hnutelnosti (bazén, vírivka) nemusí byť nevyhnutne späté aj spoluvlastníctvo k pozemku, čo by ale v praxi na rozdelenie nákladov spôsobovalo problém, ktorý nebol zo strany účastníka konania vyriešený a ani nie je uvedený v zmluve o výkone správy. Týmto potencionálnym problémom je ako vypočítať podiel na nákladoch vírivky a bazéna vlastníkom bytu, ktorý je spoluvlastníkom týchto zariadení a zároveň spoluvlastníkom pozemku v porovnaní s iným vlastníkom bytu, ktorý by bol síce spoluvlastníkom hnutelnosti bazéna a vírivky ale nie je spoluvlastníkom pozemkov, na ktorých sú tieto hnutelné veci umiestnené. Je namieste zdôrazniť, že pozemky, na ktorých sa nachádza vírivka a bazén sú evidované na liste vlastníctva č. 2158 k. ú. Trenčianske Teplice, kde nie každý vlastník bytu (apartmánu) je spoluvlastníkom týchto pozemkov. Stavby/zariadenia vírivka/bazén nie sú uvedené na žiadnom liste vlastníctva (2213, 2158) - evidované na liste vlastníctva sú uvádzané len pozemky, na ktorých sa tieto zariadenia nachádzajú. Na základe uvedeného má správny orgán za dostatočne preukázané, že spoluvlastníctvo spotrebiteľky, ktorá podnet podala nebolo k bazénu a vírivke preukázané žiadnym spôsobom.

Správny orgán uvádza, že spotrebiteľka náklady na elektrickú energiu (spoločné priestory, bazén, vírivka) reklamovala, pričom uviedla, že nie je vlastníčkou, správca v rámci reklamácie túto neuznal a spotrebiteľke nevyvrátil jej tvrdenie o vlastníctve hnutelných vecí bazéna a vírivky. Ako už bolo uvedené, správca o nezrovnalostiach s vlastníctvom vírivky a bazéna vedel.

Dňa 19.11.2025 zaslal správny orgán prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do elektronickej schránky účastníka konania v zmysle § 49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov upovedomenie, že rozhodnutie spis. č. P/0020/03/2025 nebude v správnom konaní vydané do 30 dní odo dňa

začatia správneho konania, ale v lehote 60 dní od začatia správneho konania. Dňa 20.11.2025 01:56:44 hod. obdržal správny orgán k zaslanej elektronickej správe obsahujúcej predmetné upovedomenie informáciu, že elektronická správa bola úspešne doručená.

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 vlastníkom 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 spotrebiteľského podnetu, ktorého 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 spotrebiteľského podnetu) a proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za porušenie povinnosti môže uložiť. S ohľadom na rozsah zistených nedostatkov pristúpil správny orgán k uloženiu pokuty 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 povinností 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 19.02.2025 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 porušení zákonných ustanovení. Správny orgán považuje uloženú pokutu v tejto výške vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze za primeranú, a zároveň zodpovedajúcu zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.