

**SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA**  
**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj**  
**Pekárska 23, 917 01 T r n a v a**

Číslo: P/0079/02/2020

Dňa: 08.02.2021

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len SOI), Inšpektorát SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1, ods. 2 písm. b), § 4 ods. 1 a § 4 ods. 2 písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a § 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 neskorších predpisov a podľa § 35 ods. 1 písm. c) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

**ukladá účastníkovi konania :**

**obchodné meno:** Naša domová správa, s.r.o.  
**sídlo:** Legionárska 1127, Sered' 926 01  
**IČO:** 47 582 031

na základe kontroly vykonanej dňa 24.09.2020 u správcu bytov v spoločnosti Naša domová správa, s. r. o., Legionárska 1127, Sered' pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 371/2020,

- a) pre porušenie povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle § 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, nakoľko pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 371/2020 bolo zistené, že:**
- a) odmena zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v roku 2017 vo výške 1.120,01 € brutto, v roku 2018 vo výške 1.122,02 € brutto a v roku 2019 vo výške 1.120,01 € brutto, bola realizovaná z Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51/52-57, Sered', čo je v rozpore s § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv;
  - b) správca za výmenu vodomeroch na studenú vodu a vodomeroch na teplú vodu uhradil z fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51/52-57, Sered' celkovo

4 561,20 € (dodávka, výmena a zaplombovanie vodomeroov TÚV na základe faktúry č. 170268 a faktúry č. 170030 vo výške 2 276,40 € a dodanie a výmena vodomeroov na studenú vodu podľa výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51/52-57 Sered' – Čerpanie fondu opráv vo výške 2 284,80 €), napriek tomu, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Garbiarska 51/52-57 Sered', konanej dňa 28.09.2016 v priestoroch Domu kultúry vlastníci rozhodli, že maximálna cena za výmenu vodomeroov na studenú vodu (10/2016) a teplú vodu bez rádiového odpočtu (02/2017) bude 4 500 €;

- b) pre porušenie povinnosti koncového odberateľa, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, rozpočítavať množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavanie množstva tepla, podľa § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, nakoľko pri výkone kontroly pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 371/2020 bolo zistené, že správca ako koncový odberateľ tepla v rozpore s § 7 ods. 1 vyhlášky č. 240/2016 Z. z. rozdelil náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za roky 2017, 2018 a 2019 v pomere 40 % základná zložka a 60 % spotrebná zložka z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, pričom žiadnym spôsobom nepreukázal, že sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Garbiarska 51/52-57, Sered' dohodli inak na rozdelení nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie,**

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 v znení neskorších predpisov

## **p o k u t u**

vo výške: **200 €** (slovom: **dvesto eur**),

ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia poštovou poukážkou alebo príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, Bratislava, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 00790220.

## **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 24.09.2020 bola inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj vykonaná kontrola u správcu bytov v spoločnosti Naša domová správa, s. r. o., Legionárska 1127, Sered', pričom bolo zistené, že účastník konania je v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o ochrane spotrebiteľa) vo vzťahu k spotrebiteľom predávajúcim. Vykonanou kontrolou bolo taktiež

zistené, že účastník konania je na základe ustanovenia § 2 písm. s) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov koncovým odberateľom tepla.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa č. 371/2020, poukazujúceho na porušovanie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.) a zákona o ochrane spotrebiteľa.

Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov domu Garbiarska 51, Sereď, konanej dňa 12.09.2013 o 18,00 hod., v priestoroch Domu kultúry vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Garbiarska 51, Sereď rozhodli, že od roku 2013 bude odmena zástupcovi vlastníkov vyplácaná vo výške 1 120 € brutto/rok.

Kontrolou bolo zistené, že odmena zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v roku 2017 vo výške 1.120,01 € brutto, v roku 2018 vo výške 1.122,02 € brutto a v roku 2019 vo výške 1.120,01 € brutto, bola realizovaná z Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51/52-57, Sereď:

- Vo vyúčtovaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51, Sereď - „Čerpanie fondu opráv“ za rok 2017 (súčasť podnetu) bola odmena zástupcovi vlastníkov vyplatená ako položka:  
2017/12 08122017 suma 1.120,01 0%, DPH 0,00, **1.120,01 €** Domový dôverník, odmena za r. 2017 – hrubá mzda;
- Vo vyúčtovaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51, Sereď - „Fond prevádzky, údržby a opráv objektu“ za rok 2018 (súčasť podnetu) bola odmena zástupcovi vlastníkov vyplatená ako položky:  
4.7.2018 B, F005118039, Odmena ZVB – celková cena práce, suma 563,97 €  
7.12.2018B, F005118071, Odmena ZVB – celková cena práce, suma 556,05 €  
Spolu: **1.122,02 €**;
- Vo vyúčtovaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51, Sereď - „Fond prevádzky, údržby a opráv objektu“ za rok 2019 (súčasť podnetu) bola odmena zástupcovi vlastníkov vyplatená ako položky:  
8.7.2019B, F005119037, Odmena ZVB – celková cena práce, suma 560,00 €  
4.12.2019B, F005119069, Odmena ZVB – celková cena práce, suma 560,01 €  
Spolu: **1.120,01 €**.

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

Vyplácaním odmeny zástupcom vlastníkov bytov z fondu prevádzky, údržby a opráv boli účastníkom konania porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že účastník konania výmenu vodomeroov na studenú vodu a vodomeroov na teplú vodu uhradil z fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51/52-57, Sereď celkovo 4 561,20 € (dodávka, výmena a zaplombovanie vodomeroov TÚV na základe faktúry č. 170268 a faktúry č. 170030 vo výške 2 276,40 € a dodanie a výmena vodomeroov na studenú vodu podľa výpisu z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu Garbiarska 51/52-57 Sereď – Čerpanie fondu opráv vo výške 2 284,80 €), napriek tomu, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Garbiarska 51/52-57, Sereď, konanej dňa 28.09.2016 v priestoroch Domu kultúry vlastníci rozhodli, že maximálna cena za výmenu vodomeroov na studenú vodu (10/2016) a teplú vodu bez rádiového odpočtu (02/2017) bude 4 500 €. Správca sa pri výmene vodomeroov na studenú vodu a vodomeroov na teplú vodu neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov o maximálnej cene vo výške 4 500 €.

Vyššie uvedeným konaním účastníka konania boli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 371/2020 bolo taktiež zistené, že správca ako koncový odberateľ tepla v rozpore s § 7 ods. 1 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavanie množstva tepla (ďalej len vyhláška č. 240/2016 Z. z.) rozdelil náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za roky 2017, 2018 a 2019 v pomere 40 % základná zložka a 60 % spotrebná zložka z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie:

- **Náklady na ÚK za rok 2017**

Dodávateľ vyfakturoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov Garbiarska 51/52-57, Sereď v zastúpení správcom za rok 2017 náklady za dodávku tepla na ÚK vo výške 32 982,82 € Uvedená suma bola v Rozpočítaní 2017 vypracovanom spoločnosťou Techem rozdelená na základnú zložku 40 % a spotrebnú zložku 60 %. Náklady na základnú zložku pre vlastníka bytu boli vypočítané ako súčin „Jednotk. Ceny“ (€/m<sup>2</sup>) a „Vašich jednotiek“ (podlahová plocha v m<sup>2</sup>). Náklady na spotrebnú zložku pre vlastníka bytu boli vypočítané ako súčin „Jednotk. Ceny“ (€/korig. ind. údaje) a „Vašich jednotiek“ (korig. ind. údaje vlastníka bytu na základe protokolu o odpočtoch pomerových rozdeľovačov tepla a korekcie polohy). Súčtom základnej a spotrebnej zložky bol vypočítaný celkový náklad na teplo na ÚK pre vlastníka bytu.

- **Náklady na ÚK za rok 2018**

Dodávateľ vyfakturoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov Garbiarska 51/52-57, Sereď v zastúpení správcom za rok 2018 náklady za dodávku tepla na ÚK vo výške 37 489,85 €. Uvedená suma bola v Rozpočítaní 2018 vypracovanom spoločnosťou Techem rozdelená na základnú zložku 40 % a spotrebnú zložku 60 %. Náklady na základnú zložku pre vlastníka bytu boli vypočítané ako súčin „Jednotk. Ceny“ (€/m<sup>2</sup>) a „Vašich jednotiek“ (podlahová plocha v m<sup>2</sup>). Náklady na spotrebnú zložku pre vlastníka bytu boli vypočítané ako súčin „Jednotk. Ceny“ (€/korig. ind. údaje) a „Vašich jednotiek“ (korig. ind. údaje vlastníka bytu na základe protokolu o odpočtoch pomerových rozdeľovačov tepla a korekcie polohy). Súčtom základnej a spotrebnej zložky bol vypočítaný celkový náklad na teplo na ÚK pre vlastníka bytu.

- **Náklady na ÚK za rok 2019**

Dodávateľ vyfakturoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov Garbiarska 51/52-57, Sereď v zastúpení správcom za rok 2019 náklady za dodávku tepla na ÚK vo výške 36 429,12 €. Uvedená suma bola v Rozpočítaní 2019 vypracovanom spoločnosťou Techem rozdelená na základnú zložku 40 % a spotrebnú zložku 60 %. Náklady na základnú zložku pre vlastníka bytu boli vypočítané ako súčin „Jednotk. Ceny“ (€/m<sup>2</sup>) a „Vašich jednotiek“ (podlahová plocha v m<sup>2</sup>). Náklady na spotrebnú zložku pre vlastníka bytu boli vypočítané ako súčin „Jednotk. Ceny“ (€/korig. ind. údaje) a „Vašich jednotiek“ (korig. ind. údaje vlastníka bytu na základe protokolu o odpočtoch pomerových rozdeľovačov tepla a korekcie polohy). Súčtom základnej a spotrebnej zložky bol vypočítaný celkový náklad na teplo na UK pre vlastníka bytu.

Správca žiadnym spôsobom nepreukázal, že sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Garbiarska 51/52-57, Sereď dohodli inak na rozdelení nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie.

Uvedeným konaním účastník konania porušil povinnosť konečného odberateľa, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi podľa § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, rozpočítavať množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavanie množstva tepla.

V zmysle § 7 ods. 1 vyhlášky č. 240/2016 Z. z., ak sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače tepla rovnakého typu alebo určené meradlá na meranie tepla rovnakej triedy presnosti na meranie množstva tepla u konečných spotrebiteľov, náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 60 % a spotrebná zložka tvorí 40 % z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak.

V zmysle § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov konečný odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa § 1 ods. 3 písm. c), sú povinní rozpočítavať množstvo dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania.

V zmysle § 18 ods. 11 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov pravidlá rozpočítavania množstva tepla ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.

Zistené skutočnosti sú zaznamenané v inšpekčnom zázname zo dňa 24.09.2020 a v protokole o výsledku kontroly zo dňa 24.09.2020, ktorých kópie, prevzal konateľ účastníka konania, ktorý bol prítomný pri kontrolách.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania listom zo dňa 07.01.2021 zaslané oznámenie o začatí správneho konania o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré účastník konania prevzal dňa 14.01.2021.

Vo vyjadrení v inšpekčnom zázname zo dňa 24.09.2020 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že berie na vedomie.

Vo vyjadrení v protokole o výsledku kontroly zo dňa 24.09.2020 konateľ účastníka konania kontrolné zistenia nespochybňuje a uvádza, že berie na vedomie.

Vo vyjadrení doručenom dňa 19.01.2021 konateľ účastníka konania k inšpekčnému záznamu a protokolu o výsledku kontroly uvádza, že odmena zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za rok 2020 bola vyplatená na ťarchu fondu služieb, to znamená, že odmena v období 06/2020 vyplatená z fondu prevádzky, údržby a opráv domu bola vrátená do tohto fondu a druhá časť odmeny 12/2020 už bola priamo vyplatená z účtu fondu služieb, čo preukazujú aj priložené prílohy. Konateľ účastníka konania ďalej uvádza, že väčšina odmien vyplácaná zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov účastníkom konania je vyplácaná na ťarchu fondu prevádzky, údržby a opráv domu, nakoľko to vyplýva z rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov, avšak poukazuje na skutočnosť, že v prípade zápisnice zo schôdze vlastníkov konanej dňa 12.09.2013 nie je uvedená, že odmena bude vyplácaná na ťarchu fondu prevádzky, údržby a opráv, preto bola vykonaná náprava zisteného nedostatku a odmena sa bude vyplácať na ťarchu účtu fondu služieb. Čo sa týka prekročenia stanovenej výšky sumy na výmenu a montáž vodomerov na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konateľ účastníka uvádza, že je potrebné brať do úvahy aj poštovné náklady na doručenie vodomerov, ktoré však nezapočítali do celkovej kalkulácie, a z toho dôvodu došlo k prekročeniu schválenej sumy. Konateľ účastníka konania uvádza, že k navýšeniu schválenej sumy mohlo dôjsť aj z dôvodu, že pri montáži vodomerov sa vyskytli ďalšie práce, ktoré neboli predpokladané, avšak bolo potrebné ich vykonať. K rozdeleniu nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie na základnú a spotrebnú zložku konateľ účastníka konania uvádza, že pôvodným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov z roku 2006 o pomere rozdelenia nákladov nedisponujú z dôvodu absencie zápisnice zo schôdze, avšak podotýka, že žiadny vlastník bytu a nebytového priestoru nereklamoval túto skutočnosť. Ďalej dodáva, že absenciu dokumentu z roku 2006, v ktorom má byť uvedené rozhodnutie o pomere rozdelenia nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie na základnú zložku a spotrebnú zložku, nespochybňuje. Konateľ účastníka konania záverom dodáva, že bude realizované opravné vyúčtovanie nákladov v zmysle opatrenia a záväzného pokynu, pričom v písomnom hlasovaní, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 18.12.2020 - 09.01.2021 bolo nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov schválené, že od zúčtovacieho obdobia 2020 bude rozdelenie nákladov dodaného tepla na vykurovanie v pomere základná zložka 40% a spotrebná zložka 60%, čo potvrdzuje aj príloha č. 3. Dodáva, že všetky opatrenia a záväzné pokyny boli zrealizované, respektíve budú zrealizované vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom odmeny pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov správny orgán uvádza, že v predmetnej zápisnici nie je uvedené rozhodnutie vlastníkov bytov o vyplatení uvedenej odmeny z fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“), čo napokon potvrdzuje aj samotný účastník konania. Z uvedeného dôvodu je v predmetnom rozhodnutí konštatované porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z. Správny orgán má za to, že o predávateľ, účele použitia a zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami, vrátane rozsahu disponovať s nimi hlasujú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Správny orgán by na uvedenú skutočnosť prihliadol, ak by k

takému rozhodnutiu vlastníkov došlo, avšak v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 12.09.2013 vlastníci rozhodovali iba o výške odmeny, nie o jej vyplatení z prostriedkov FPÚaO. Keďže FPÚaO je účelovo viazaný fond, môžu byť z neho vyplácané len výdavky uvedené v § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že do FPÚaO prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, a keďže činnosti, ktoré vykonáva zástupca vlastníkov bytov pre všetkých rovnako, a nie v závislosti od spoluvlastníckeho podielu, nemôžu byť tieto výdavky hradené z účelového FPÚaO, ak o tom nerozhodli vlastníci bytov. Správny orgán má za to, že odmena zástupcovi vlastníkov nemôže byť vyplácaná z FPÚaO, nakoľko výdavky spojené s výkonom funkcie zástupcu nemôžu byť financované z FPÚaO. Odmena zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov by mala byť hradená v súlade s § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. z prostriedkov určených na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov osobitnou položkou, pričom podľa § 8a ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. by zmluva o výkone správy mala obsahovať aj zásady platenia úhrad za plnenie a hospodárenie s nimi.

K vyjadreniam účastníka konania ohľadom navýšenia maximálnej sumy za výmenu a montáž vodomeroch schválenej vlastníckymi bytov a nebytových priestorov správny orgán uvádza, že v zmysle § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Keďže došlo k navýšeniu vlastníckymi bytov a nebytových priestorov schválenej sumy, bolo konštatované porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z. z.

K rozdeleniu nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie na základnú a spotrebnú zložku správny orgán uvádza, že účastník konania ako koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, nezabezpečil v roku 2017, 2018 a 2019 dodržanie pravidiel rozpočítavania dodaného tepla podľa pravidiel rozpočítavania v súlade s osobitným predpisom, pričom túto skutočnosť žiadnym spôsobom nespochybnil.

K tomu správny orgán uvádza, že aj keď odstránenie zistených nedostatkov zabezpečením nového opravného vyúčtovania, vrátením finančnej čiastky do FPÚaO hodnotí pozitívne, následná náprava zistených nedostatkov nezbavuje účastníka konania zodpovednosti za protiprávny stav zistený v čase kontroly. Následné odstránenie nedostatkov je v zmysle § 7 ods. 3 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov povinnosťou účastníka konania a nie je okolnosťou, ktorá by ho mohla zbaviť zodpovednosti za zistené porušenie zákona. Pre posúdenie zodpovednosti predávajúceho je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly.

K predmetným vyjadreniam správny orgán tiež uvádza, že dôvod vzniku nedostatku hodnotí ako subjektívny, na ktorý zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike neumožňuje prihliadať. Uvedená skutočnosť nemá vplyv na rozhodnutie správneho orgánu, nakoľko zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike stanovuje objektívnu zodpovednosť správcu za nedostatky zistené v čase kontroly a existenciu subjektívnych okolností nezohľadňuje. Rozhodujúca je skutočnosť, že bol porušený zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike. Zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike ukladá povinnosti priamo správcovi, ktorý za zistené nedostatky objektívne zodpovedá.

Správny orgán napokon dodáva, že vyjadrenia účastníka konania o odstránení nedostatkov a náprave berie na vedomie, a tieto samozrejme zohľadní v prospech účastníka konania pri ukladaní výšky sankcie za zistené porušenie vyššie citovaných právnych predpisov.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal podnetom spotrebiteľa, evidovaným pod č. 371/2020, skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname a v protokole o výsledku kontroly, vyjadreniami účastníka konania, predloženými písomnými dokladmi a považuje skutkový stav za presne a spoľahlivo zistený, objektívne prešetrený a riadne zdokumentovaný.

Povinnosťou predávajúceho, ktorým je v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa 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 tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k hore uvedenému nebolo splnené.

Po preskúmaní celej veci je správny orgán toho názoru, že skutkový stav bol náležite zistený a preukázaný, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zároveň zakotvuje **povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov** o výbere dodávateľa. Vzhľadom na skutočnosť, že náklady vyplývajúce z dojednaných zmlúv znášajú v konečnom dôsledku spotrebiteľa – vlastníci bytov a nebytových priestorov, zákonodarcu zakotvil okrem vyššie uvedenej povinnosti aj povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. V prípade, ak správca síce dojedná výhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak nepostupuje podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, dochádza ku svojvôli pri výkone správy a k ohrozeniu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v dôsledku konania správcu zaviazaní na plnenie bez ich súhlasu. Uvedeným konaním bol výrazne znížený rozsah práv spotrebiteľa garantovaných zákonom.

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 predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Účastník konania ako koncový odberateľ, ktorý zabezpečuje rozpočítavanie množstva dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky trhu s teplom, pričom za ich dodržiavanie zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 35 ods. 2 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike prihliadnuté najmä na závažnosť, spôsob, čas trvania, mieru zavinenia a možné následky porušenia povinností. Pri opakovanom porušení možno pokutu zvýšiť až na dvojnásobok.



Správny orgán pri rozhodovaní o výške pokuty prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinností predávajúceho podľa § 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, a to povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, účastník konania porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Následkom tohto konania boli porušené práva spotrebiteľa chránené dotknutým ustanovením cit. zákona. Zohľadnená bola tiež skutočnosť, že v danom prípade účastník konania bez predchádzajúceho rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodol o zabezpečení, resp. obstaraní tovarov a služieb, priamo financovaných z fondu tvoreného vlastníkmi a viazaného práve na tento účel. Konaním účastníka konania tak bola dotknutá ochrana majetkových práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy. Pri určení výšky pokuty správny orgán zohľadnil tiež skutočnosť, že došlo k zníženiu rozsahu práv spotrebiteľa priznaných mu zákonom o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 4 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na prijatie riadne poskytovaných služieb, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol. Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nepostupoval v konaní vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s potrebnou odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakáva. Účastník konania ako predávajúci je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky výkonu správy, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie.

Správny orgán pri ukladaní pokuty posudzoval aj to, že ku konkrétnemu zisteniu správneho orgánu prispel podnet spotrebiteľa, ktorý poukazoval na protiprávne konanie predávajúceho, ktoré sa pri kontrole potvrdilo. Na tomto základe uložil účastníkovi konania pokutu, ktorá zodpovedá plne rozsahu a významu zistených nedostatkov.

Po zvážení a vyhodnotení všetkých týchto skutočností orgán kontroly vnútorného trhu považuje pokutu uloženú na základe správnej úvahy vo výške stanovenej vo výroku tohto rozhodnutia za primeranú, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právnymi aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi alebo dodávateľovi alebo osobám, ktoré prevádzkujú činnosti bez oprávnenia na podnikanie pokutu do 66 400 €; za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží správny orgán pokutu do 166 000 €. Keďže nebolo konštatované opakované porušenie povinností predávajúceho v priebehu jedného roka, správny orgán využil pri ukladaní pokuty prvú vetu § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Pokuta bola účastníkovi konania s prihliadnutím na kontrolné zistenia uložená v dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby.

V zmysle § 35 ods. 1 písm. c) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike Inšpekcia uloží pokutu od 16,50 eur do 3 300 eur za porušenie povinnosti podľa § 18 ods. 4.

Správny orgán uvádza že v predmetnej veci sa jedná o vec správneho trestania. Právne predpisy, ktoré zakotvujú skutkové podstaty správnych deliktov neupravujú postup

správnych orgánov pri postihu za súbeh viacerých deliktov. Z judikatúry správnych súdov (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR č. 8Sžo/40/2012 zo dňa 22.08.2013, rozsudok Najvyššieho súdu č. 8 Sžo 28/2007 zo dňa 06.03.2008) vyplýva, že pri súbehu viacerých správnych deliktov je nedostatok špeciálnej úpravy potrebné preklenúť použitím analógie, prvotne v právnom predpise, ktorý je obsahovo najbližším v súvislosti s riešenou právnou otázkou (per analogiam legis). Pre oblasť správneho trestania, ustanovenie upravujúce konkurenciu správnych deliktov obsahuje zákon SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, ktorý v ustanovení § 12 ods. 2 upravuje, že za viac priestupkov toho istého páchatel'a prejednávaných v jednom konaní sa uloží sankcia podľa ustanovenia vzťahujúceho sa na priestupok najprísnejšie postihnuteľný. Zbiehajúce sa delikty sú tak postihnuté sankciou určenou pre najťažší z nich. Pri rovnakých sadzbách pokút správny orgán uloží sankciu podľa sadzby za ktorýkoľvek z týchto deliktov. Vzhľadom na uvedené teda bola v danom prípade pokuta, v súlade s absorpčnou zásadou, uložená podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Správny orgán má za to, že uložená pokuta v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.