

**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/0075/02/2020

Dňa: 15.04.2021

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, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov,

**ukladá účastníkovi konania :**

**obchodné meno:** STEFE Trnava, s. r. o.  
**sídlo:** Františkánska 16, Trnava 917 32  
**IČO:** 36 277 215

na základe kontroly vykonanej dňa 13.11.2021 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj, pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 328/2020,

**pre porušenie zákazu predávajúceho ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu** v zmysle § 4 ods. 2 písm. a) 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. 328/2020 bolo zistené, že kontrolovaná osoba, ktorá ako správca na základe Zmluvy o výkone správy č. 47/2009 vykonáva správu bytového domu Tehelná 9/A, Trnava, v zmysle Cenníka služieb a poplatkov, účtovala vlastníkovi bytu poplatok vo výške 5 € za „zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu a nebytového priestoru“, ako nadštandardnú činnosť za úkon vykonaný v prospech vlastníka bytu na základe vlastného rozhodnutia, bez toho aby sa riadila rozhodnutím vlastníkov bytov. Poplatok vo výške 5 € za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu a nebytového priestoru nebol s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov dojednaný ako záväzok v zmluve o výkone správy,

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: **300 €** (slovom: **tristo 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: 00750220.

## **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 13.11.2020 bola inšpektormi Inšpektorátu SOI so sídlom v Trnave pre Trnavský kraj vykonaná kontrola v sídle Inšpektorátu SOI, pričom bolo zistené, že účastník konania bol 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.

Kontrola bola zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa č. 328/2020, poukazujúceho na neoprávnené účtovanie poplatku v rozpore s ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa, zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.).

Pri prešetrení podnetu spotrebiteľa č. 328/2020 bolo zistené, že účastník konania, ktorý ako správca na základe Zmluvy o výkone správy č. 47/2009 vykonáva správu bytového domu Tehelná 9/A, Trnava, v zmysle Cenníka služieb a poplatkov, účtoval vlastníčkovi bytu poplatok vo výške 5,- € za „zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu a nebytového priestoru“, ako nadštandardnú činnosť za úkon vykonaný v prospech vlastníka bytu podľa vlastného rozhodnutia, bez toho aby sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov. Poplatok vo výške 5,- € za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu a nebytového priestoru nebol s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov dojednaný ako záväzok v zmluve o výkone správy.

*V zmysle § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.*

*V zmysle § 8b ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.*

*V zmysle § 14b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o výške platby za správu.*

Na základe výsledkov kontroly správny orgán dospel k záveru, že účastník konania nezabezpečil dodržiavanie povinností predávajúceho podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa, v zmysle ktorého predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu tým, že ako správca bytového domu uložil spotrebiteľovi – vlastníčkovi bytu a nebytových priestorov bez právom uznaného dôvodu povinnosť zaplatiť poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu v bytovom dome. Svojim protiprávnym konaním účastník konania naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu

podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa tým, že ukladal spotrebiteľovi – vlastníkovi bytu a nebytových priestorov povinnosť bez právneho dôvodu.

Za zistený nedostatok, a tým aj preukázané porušenie zákona citovaného vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá účastník konania podľa § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Zistené skutočnosti sú zaznamenané v inšpekčnom zázname zo dňa 13.11.2020, ktorý bol účastníkovi konania zaslaný prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) dňa 26.11.2020. Kontrolovaná osoba inšpekčný záznam prevzala dňa 30.11.2020.

Na základe zisteného a preukázateľného porušenia zákona o ochrane spotrebiteľa a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania listom zo dňa 16.03.2021 zaslané oznámenie o začatí správneho konania o uložení pokuty podľa zákona o ochrane spotrebiteľa, ktoré účastník konania prevzal dňa 16.03.2021.

Vo vyjadrení zo dňa 19.08.2020 splnomocnený zástupca účastníka konania k požiadavke na predloženie dokladov uvádza, že platná a účinná zmluva o výkone správy obsahuje zoznam činností, ktoré je správca na splnenie svojho záväzku povinný vykonať a tiež vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení zmluvných plnení, pričom všetky vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov nad rámec zmluvy vrátane ďalších nadštandardných činností si zmluvné strany musia osobitne dohodnúť. Za výkon zmluvných činností bol správcovi určený poplatok za výkon správy, v cene ktorého sú zahrnuté štandardné, pravidelné sa opakujúce činnosti a služby týkajúce sa spoločných častí a zariadení domu. Tieto služby sú vopred dohodnuté a sú poskytované v rovnakom rozsahu každému vlastníkovi bytu. Splnomocnený zástupca účastníka konania poukazuje na skutočnosť, že s výkonom správy bytového domu sú spojené aj ďalšie nadštandardné činnosti, ktoré sa netýkajú všetkých, ale len jednotlivých vlastníkov bytov. Pri týchto činnostiach, ktoré nie sú zahrnuté v zmluve, nie je možné určiť, či budú vôbec poskytnuté a tiež komu, a v akom rozsahu, pričom do tejto kategórie patrí aj poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka. Splnomocnený zástupca účastníka konania ďalej vymenúva, aké úkony správcu predmetný poplatok zahŕňa. K účtovaniu poplatku splnomocnený zástupca účastníka konania tiež uvádza, že v bytovom dome nemusí prísť počas celého roka k žiadnej zmene vlastníka bytu, ale aj naopak, zmena vlastníka jedného bytu sa môže realizovať viackrát. Najpodstatnejšie podľa splnomocneného zástupcu účastníka konania je, že ide o službu konkrétnemu vlastníkovi bytu, a teda nie je dôvod, aby za uvedený administratívny úkon platili všetci vlastníci bytového domu v poplatku za výkon správy. Z uvedených dôvodov sú individuálne služby správcom spoplatnené v zmysle cenníka, a platia ich tí, ktorým boli riadne poskytnuté, pričom cenník služieb je k dispozícii pri vstupe do sídla spoločnosti a v pokladni v zákazníckom centre.

Vo vyjadrení zo dňa 28.10.2020 splnomocnený zástupca účastníka konania k požiadavke na predloženie dokladov uvádza, že cenník spoločnosti ako zoznam ponúkaných nadštandardných služieb mimo rámec dohodnutých zmluvných vzťahov obsahujúcich ich popis a cenu za jednotlivé položky je súčasťou obchodnej politiky spoločnosti ako subjektu súkromného práva založeného za účelom podnikania. Cenník služieb a poplatkov ako bežný a obvyklý dokument väčšiny odzrkadľuje administratívnu náročnosť a finančné náklady správcu súvisiace s poskytovaním služieb v ňom špecifikovaných na základe individuálnych požiadaviek klienta. V zmysle uvedeného splnomocnený zástupca účastníka konania nevidí

žiadny právny dôvod, aby bol cenník správcu predmetom prerokovania a prípadného následného schvaľovania vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ktorým je prioritne určený, čo by bolo podľa ich názoru nielen neopodstatnené, ale išlo by najmä o zjavné prekročenie rozsahu právomoci vlastníkov vo svojej rozhodovacej činnosti, ktorej rámec a rozsah upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. Splnomocnený zástupca účastníka konania uvádza, že do rozsahu rozhodovacej právomoci vlastníkov bytov nepatrí prerokovanie a schvaľovanie cenníka služieb správcu, prípadne iných dodávateľov. Ak by mala cenová politika podnikateľských subjektov podliehať prerokovaniu a schvaľovaniu samotnými prijímateľmi týchto služieb, vytvoril by sa nebezpečný precedens neoprávnene a nezákonne zasahujúci do súkromných rozhodnutí podnikateľa. Splnomocnený zástupca účastníka konania uvádza, že správca žiadnym dokladom potvrdzujúcim prerokovanie Cenníka služieb a poplatkov a jeho schválenie vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu Tehelná 9/A, Trnava nedisponuje. Vlastníci bytov a nebytových priestorov každého nimi spravovaného bytového domu sú riadne informovaní o existencii Cenníka poplatkov a služieb s vysvetlením, ktorých nadštandardne, väčšinou individuálne poskytujúcich služieb sa týka a aká je cena za ich poskytnutie. Tieto informácie obsahuje aj každoročná Správa o činnosti správcu, týkajúca sa správy bytového domu a nakoľko spotrebiteľ už bol pred kúpou ďalšieho bytu vlastníkom bytu č. 303 v predmetnom bytovom dome, správa o činnosti správcu mu bola doručená. Poukazuje na to, že v predmetnej správe na strane 4 sú vlastníci vo štvrtnej odrážke informovaní, že všeobecné podmienky výkonu správy, reklamačný poriadok, ako aj cenník spoločnosti za činnosti a výkony nezahrnuté v poplatku za výkon správy, sú zverejnené na informačnej tabuli v sídle spoločnosti, verejnosti dostupnej počas stránkových hodín a sú vlastníkom kedykoľvek dostupné. Opakovane uvádza, že poplatok za výkon správy predstavuje odmenu správcu za plnenie zákonných a zmluvných povinností vo vzťahu a v prospech všetkých vlastníkov bytov. Individuálne požiadavky vlastníkov sú spoplatnené samostatne v súlade so všeobecnou zásadou ochrany spotrebiteľa, a to, že každý spotrebiteľ je povinný platiť len za službu, ktorá mu bola riadne poskytnutá, nakoľko v predmetnom prípade spotrebiteľ žiadal o poskytnutie individuálnej služby, ktorá nemá a nesmie zaťažovať ostatných vlastníkov, ktorí o poskytnutie služby nežiadali.

Dňa 08.12.2020 boli na Inšpektorát SOI doručené „Námietky k inšpekčnému záznamu“ zo dňa 02.12.2020, v ktorých účastník konania nespochybnil skutkový stav a uviedol, že poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu je nadštandardnou činnosťou správcu, ktorá je poskytovaná novému vlastníkovi bytu, a to na základe jeho osobitnej, najčastejšie ústnej požiadavky. Zároveň uviedol, že za osobitnú dohodu medzi novým vlastníkom a správcom považuje samotné konanie nového vlastníka, ktorý žiada správcu o poskytnutie spoplatnenej služby, a to v čase, keď ešte žiadny poplatok za výkon správy neuhrádza a na jeho vlastnú žiadosť mu správca požadovanú službu riadne poskytuje. Následne, až po zaevidovaní údajov nového vlastníka, dostane tento vlastník predpis zálohových platieb, na základe ktorého v zmysle zmluvy o výkone správy, ku ktorej uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva bytu pristúpil, začne uhrádzať zákonom a zmluvou stanovené platby, vrátane poplatku za výkon správy. Nie je im zrejmé, ktoré konkrétne ustanovenia predmetného zákona bolo vyberaním poplatku na základe žiadosti klienta porušené. Účastník konania mal výhrady k zneniu uloženého opatrenia, nakoľko šetrenie sa týkalo výlučne zmluvného vzťahu medzi správcom a vlastníkami bytového domu Tehelná 9/A v Trnave. Poukazuje na to, že inšpekčným záznamom bolo uložené, že nemôže vlastníkom bytov účtovať poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka, pričom s každým zo spravovaných bytových domov má samostatne upravené zmluvné vzťahy, preto odporúčal, hoc sa s opatrením nestotožňoval, smerovať uvedené opatrenie len vo vzťahu k vlastníkom bytového domu Tehelná 9/A v Trnave.

Riaditeľka Inšpektorátu SOI predmetným námietkam Rozhodnutím o námietkach číslo 2317/02/2020 zo dňa 11.12.2020 čiastočne vyhoveľa.

K vyjadreniam účastníka konania správny orgán opätovne uvádza, že pre posúdenie zodpovednosti predávajúceho je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, pričom tak, ako je uvedené v inšpekčnom zázname zo dňa 13.11.2020, správcovi patrí v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. za výkon činnosti správcu poplatok za správu, a teda správca si nemôže účtovať ďalšie poplatky za úkony vykonávané v bytovom dome. Sám správca vo vyjadrení zo dňa 19.08.2020, ako aj v „Námietkach k inšpekčnému záznamu“ zo dňa 02.12.2020 uviedol, že poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka je nadštandardnou službou a práva a povinnosti vyplývajúce z nadštandardných činností si musia zmluvné strany (správca a vlastníci bytov) osobitne dohodnúť. Správca nepreukázal žiadnym spôsobom existenciu osobitnej dohody s vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Tehelná 9A, Trnava o spoplatnení činností uvedených v cenníku, konkrétne poplatku za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka. Ako správca uviedol v „Námietkach k inšpekčnému záznamu“ zo dňa 02.12.2020, nový vlastník bytu na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu pristupuje k zmluve o výkone správy, čiže správca už v tom čase vykonáva pre neho činnosti súvisiace so správou domu a plní si svoje povinnosti aj voči novému vlastníkovi bytu napriek tomu, že tento ešte nemá zálohový predpis, a teda neuhrádza správcovi poplatok za správu. Z uvedeného dôvodu sa orgán dozoru nestotožňuje s tvrdením správcu, že nový vlastník bytu v čase, kedy žiada o zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka, neuhrádza správcovi poplatok za správu a je povinný uhradiť poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka ako nadštandardnú službu, ktorá mu je poskytnutá na základe osobitnej požiadavky. Ak by sa takto pristupovalo k novým vlastníkom vo všetkých činnostiach, resp. povinnostiach, ktoré správca pre vlastníkov bytového domu zabezpečuje, znamenalo by to, že novému vlastníkovi, pokiaľ mu správca nevydá predpis zálohových platieb, nebude zo strany správcu poskytovaná žiadna činnosť, ktorú vykonáva pre bytový dom v zmysle zmluvy o výkone správy – práv a povinnosti správcu, napríklad by správca pre nového vlastníka nezabezpečil do času, kým by nový vlastník bytu nedostal predpis zálohových platieb, havarijnú službu pre prípad poruchy vykurovacích telies, rozvodov a meracích zariadení súvisiacich s dodávkou ÚK, dodávku vody z verejných vodovodov a vodární a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, odvoz smetí, čistenie komínov.

K vyjadreniam účastníka konania správny orgán ďalej uvádza, že v zmysle §14b ods. 1 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. platí, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o výške platby za správu. **V zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. platba za správu zahŕňa všetky zákonné povinnosti správcu. Pokiaľ by si správca účtoval poplatok osobitne za jednotlivé úkony vyplývajúce priamo zo zákona, ide o dvojité a nezákonné účtovanie platby.** Podľa názoru správneho orgánu si správca nemôže účtovať napríklad poplatok za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu (evidenčný úkon súvisiaci s prístupom k zmluve o výkone správy), poplatok za spracovanie osobných údajov (ide o jeho zákonnú povinnosť), poplatok za prístup k zmluve o výkone správy (ide o zákonný predpoklad, ktorý sa naplní pri novom vlastníkovi); poplatok za vedenie evidencie (či už reklamácii alebo podľa § 9 ods. 5 BZ). Pokiaľ si správca účtuje iné poplatky, cena musí byť dohodnutá s vlastními a musí byť zrejmé, čo je ich obsahom, nakoľko účtovanie rôznych poplatkov bez dohody porušuje práva vlastníkov bytov ako spotrebiteľov. K tvrdeniam účastníka konania ohľadom rozsahu rozhodovacej

právomoci vlastníkov bytov a nebytových priestorov správny orgán uvádza, že tento rozsah určujú právne predpisy platné a účinné v Slovenskej republike, nakoľko byt a nebytový priestor je vo vlastníctve vlastníka bytu a nebytového priestoru, je absolútne neprijateľné, aby rozsah rozhodovacej právomoci určoval správca bytového domu. Správny orgán má za to, že žiaden právny predpis nestanovuje pre správcu povinnosť ani oprávnenie spočívajúce v spoplatnení činností tvoriacich výkon správy.

Správny orgán považuje za nevyhnutné vyjadriť sa k tvrdeniam, že ak by cenová politika podnikateľských subjektov podliehala prerokovaniu a schvaľovaniu samotnými prijímateľmi týchto služieb, vytvoril by sa nebezpečný precedens neoprávnene a nezákonne zasahujúci do súkromných rozhodnutí podnikateľov. Správny orgán má za to, že uvedené tvrdenie nemožno akceptovať, respektíve ak by ho správny orgán akceptoval, vytvoril by sa tým precedens, ktorý by umožňoval správcom bytových domov jednostranne určovať ceny za poplatky, ktoré sú nad rámec zákona č. 182/1993 Z. z. Správny orgán má za to, že ceny na vnútornom trhu sú ovplyvňované najmä samotným trhovým vývojom, pričom spotrebiteľ má možnosť sa slobodne rozhodnúť, u ktorého predávajúceho si tovar alebo službu zakúpi. Vo väčšine prípadov je základným faktorom, na základe ktorého sa spotrebiteľ rozhoduje pred kúpou výrobku alebo služby, samotná cena. Je potrebné tiež zdôrazniť, že v rámci vnútorného trhu môže byť rovnaký výrobok alebo služba ponúkaná viacerými predávajúcimi, pričom samotná cena nie je vždy rovnaká, avšak spotrebiteľ sa môže slobodne rozhodnúť. Opačne je to v prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú pri výkone správy odkázaní na správcu bytového domu, s ktorým uzatvorili zmluvu o výkone správy. Títo vlastníci bytov a nebytových priestorov v postavení spotrebiteľov už nemajú na výber, nakoľko všetky služby súvisiace so správou bytového domu poskytuje správca, s ktorým uzatvorili zmluvu. Z uvedeného dôvodu je ochrana spotrebiteľa v takýchto prípadoch zabezpečená zákonom č. 182/1993 Z. z. a zákonom o ochrane spotrebiteľa, kedy je nevyhnutné, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili správcovi predložený cenník, pričom tento nesmie obsahovať poplatky, ktoré sú už zahrnuté v poplatku za výkon správy.

Splnomocnený zástupca najskôr v jednom vyjadrení rozpisuje konkrétne úkony správcu, ktoré uvedený poplatok zahŕňa, pričom v ďalšom vyjadrení uvádza, že spotrebiteľ už bol pred kúpou predmetného bytu vlastníkom bytu v bytovom dome. Z uvedeného však vyplýva, že spotrebiteľ podávajúci podnet nebol novým vlastníkom, avšak stal sa vlastníkom ďalšieho bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý spravuje účastník konania, čo znamená, že už zaevidovaný u správcu musel byť, keďže sa nejednalo o nového vlastníka.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v ustanovení § 8b ods. 1 písm. a) ukladá správcovi povinnosť pri správe domu hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Z uvedených citovaných ustanovení zákona je zrejmé, že účastník konania poskytuje služby a má postavenie predávajúceho v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa a teda je povinný poskytovať služby v súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa. Účastník konania v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa okrem iného nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu podľa § 4 ods. 2 písm. a) zákona o ochrane spotrebiteľa.

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.

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 spočívajúce v porušení príslušných ustanovení zákona účastníkom konania a to tým, že ako správca ukladal spotrebiteľom – vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinnosť zaplatiť poplatok vo výške 5 € za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu a nebytového priestoru, pričom táto povinnosť nebola dojednaná ako záväzok v zmluve o výkone správy, a nemá ani oporu v zákone č. 182/1993 Z. z.

Právnym dôvodom je v tomto prípade zákon č. 182/1993 Z. z. a zmluva o výkone správy, uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Kontrolou bolo jednoznačne preukázané, že správca na základe Cenníka služieb a poplatkov, ukladal vlastníkovi bytu bez právom uznaného dôvodu a v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti povinnosť uhradiť poplatok vo výške 5 € za zaevidovanie všetkých údajov nového vlastníka bytu a nebytového priestoru, ako nadštandardnú činnosť za úkon vykonaný v prospech vlastníka bytu na základe vlastného rozhodnutia, bez toho aby sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty vzal do úvahy aj následky porušenia povinnosti, vzhľadom na to, že účastník konania spotrebiteľovi uložil povinnosť bez právneho dôvodu. Následkom protiprávneho konania boli porušené práva spotrebiteľa upravené zákonom o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán má za to, že ukladaním povinnosti bez právneho dôvodu dochádza k ohrozovaniu ekonomických záujmov bežného spotrebiteľa.

Je zároveň potrebné poukázať aj na mechanizmus uzatvárania zmlúv o výkone správy, kde sa uplatňuje väčšinový princíp, kedy správca bude vykonávať správu bytového domu aj pre takých vlastníkov bytov, ktorí nemali záujem uzatvoriť so správcom zmluvu, avšak potrebná väčšina vlastníkov rozhodla o uzavretí zmluvy. Takýto vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať a je ňou viazaný, preto je nevyhnutné, aby mal ako spotrebiteľ k dispozícii všetky práva, vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov a aby tieto práva neboli oslabované. Konanie, resp. opomenutie, ktorým sú ohrozované ekonomické záujmy spotrebiteľa vo všeobecnosti považuje správny orgán za nežiaduce a spoločensky nebezpečné.

Vzhľadom na uvedené bola pokuta správnym orgánom uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a od uloženej pokuty očakáva nielen represívny, ale aj preventívny účinok.

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.

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 povinností 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.

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.