

**SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA**  
**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj**  
**Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov**

Číslo: P/0043/07/24

Dňa: 11.07.2024

**ROZHODNUTIE**

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako príslušný správny orgán 1. stupňa podľa § 2 písm. a), § 3 ods. 4, § 4 ods. 1, 2 písm. d) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 19 ods. 1 písm. b) a § 20 ods. 1 a § 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, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

**r o z h o d o l   t a k t o :**

účastníkovi konania [redacted]  
sídlo: [redacted]  
IČO: [redacted]  
(ďalej len „účastník konania“)

**pre porušenie povinnosti podľa § 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 (ďalej len „zákon č 250/2007 Z. z.“), v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správa, pričom vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príahlého pozemku, ktorej sa účastník konania dopustil tým, že ako správca bytového domu [redacted] akceptoval list - Petíciu vo forme prezenčných listín časti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (31 z celkového počtu 78 vlastníkov bytov) vo veci odvolania legitímne zvolenej zástupkyne vlastníkov bytov v predmetom bytovom dome [redacted] nakoľko dňa 14.12.2023 adresoval zástupcom vlastníkov bytov jednotlivých vchodov list VEC: Odvolanie – zaslanie prezenčných listín adresovaný zástupcom vlastníkov bytov vchodov predmetného**

bytového domu, v ktorom potvrdzuje vôľu vlastníkov bytov a uvedené odvolanie dopĺňa aj o hlasy za byty, ktorú sú ešte vo vlastníctve účastníka konania, pričom dané odvolanie nebolo prijaté zákonným spôsobom v zmysle ust. § 14 ods. 1 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. ani v zmysle čl. XIII ods. 2 platnej a účinnej zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 upravujúcej právny vzťahy medzi správcom a dotknutými vlastníkami bytového domu a zástupcom vlastníkov bytov, a neupozornil ani na potrebu nevyhnutného prijatia takéhoto rozhodnutia či už na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním zvolaním v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie;

**zistenej** pri výkone kontroly inšpektormi Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Obrancov mieru 4675/6, 080 01 Prešov – (ďalej v texte len „inšpektori SOI, Inšpektorát I SOI Prešov“) začatej dňa 23.02.2023 v sídle účastníka konania vyžiadanim potrebných dokladov a ukončenej dňa 11.04.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o e-Governmente“) dňa 15.04.2024, zameranej na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 57/2024, za čo mu

#### **u k l a d á**

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. pokutu vo výške **400,00 €**, slovom **štyristo eur**, ktorú je účastník konania povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, IBAN: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, **VS – 00430724**.

#### **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 23.02.2024 bol začatý výkon kontroly zo strany inšpektorátu SOI Prešov v sídle účastníka konania vyžiadanim potrebných dokladov, zameraný na dodržiavanie povinností predávajúceho, vyplývajúcich z platných právnych predpisov z oblasti ochrany spotrebiteľa, najmä zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súvislosti s prešetrovaním podnetu, evidovaného správnym orgánom pod č. PO 57/2024. Kontrola bola následne ukončená dňa 11.04.2024 spísaním inšpekčného záznamu v sídle Inšpektorátu bez prítomnosti účastníka konania, ktorý bol následne doručený účastníkovi konania do jeho elektronickej schránky prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) dňa 15.04.2024.

Vykonanou kontrolou bolo zistené porušenie **povinnosti podľa § 4 ods.1 písm. h)** zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožní ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods.1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe bytového domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správa, pričom vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných

nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

### **Dotknutý právny stav:**

Podľa § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. je predávajúcim 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,

Podľa § 2 písm. i) zákona č. 250/2007 Z. z. službou sa rozumie akákoľvek činnosť alebo výkon, ktorý je ponúkaný spotrebiteľovi odplatne alebo bezodplatne vrátane činností upravených osobitnými predpismi, nad ktorými vykonávajú dozor profesijné komory alebo iné orgány verejnej správy, ako sú uvedené v § 19.

Podľa § 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.

Podľa § 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.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

Podľa § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

Z obsahu inšpekčného záznamu zo dňa 11.04.2024 z kontroly, zameranej na obsah podnetu spotrebiteľa, ktorý poukazoval na nezákonný postup správcu vo vzťahu k odvolaniu zástupkyne vlastníkov bytov je zrejmé, že účastník konania vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 uzatvorenú podľa ustanovení § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníckymi bytov a nebytových priestorov bytového domu [redacted] ktorí vyjadrili svoj súhlasný prejav vôle s uzavretím tejto zmluvy.

Predmetom zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov VO fonde prevádzky, údržby a oprav a iných pohľadávok a nárokov.

Z podkladov pre rozhodnutie vyplýva, že dňa 12.12.2023 prijal správca list označený ako - Petícia vo forme prezenčných listín časti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (31 z celkového počtu 78 vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome) vo veci odvolania legitímne zvolenej zástupkyne vlastníkov bytov v predmetom bytovom dome [REDACTED]

Správca dňa 14.12.2023 adresoval zástupcom vlastníkov bytov jednotlivých vchodov list VEC: Odvolanie – zaslanie prezenčných listín adresovaný zástupcom vlastníkov bytov vchodov predmetného bytového domu v ktorom akceptuje a potvrdzuje vôľu vlastníkov bytov a uvedené odvolanie dopĺňa o hlasy aj za byty, ktorú sú ešte vo vlastníctve správcu bytového domu.

V zmysle zákona o vlastníctve bytov rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Uvedená petícia nebola vykonaná ani písomným hlasovaním ani prijatá na schôdzi vlastníkov bytov. Preštudovaním predložených dokladov, ich obsahu správny orgán dospel k názoru, že viac ako  $\frac{1}{4}$  vlastníkov (spolu 31 vlastníkov z 78) však vyjadrila svoje stanovisko, resp. požiadavku na odvolanie zástupcu vlastníkov bytov. Aby bola tato ich požiadavka platná a prijatá v zmysle požiadaviek zákona vyvolávajúca záväzne právne účinky (ex nunc) jednak pre samotných vlastníkov bytov a zároveň rovnako tak pre správcu predmetného bytového domu, mala byť nevyhnutne schválená a prijatá zákonne požadovanou formou (spôsobom) a to buď na schôdzi vlastníkov bytov alebo písomným hlasovaním, ktorú môže zvoliť alebo vyhlásiť v prvom rade ako správca. Právo zvoliť schôzdu alebo vyhlásiť písomne hlasovanie prichádza u samotných vlastníkov do úvahy až v tom prípade, ak tak neurobí samotný správca na požiadanie štvrtiny vlastníkov, v prípade spoločenstva vlastníkov bytov rada. Vychádzajúc z obsahu listu adresovaného zástupcom vlastníkov bytov správca chcel dať najavo, že akceptuje rozhodnutie vlastníkov vyjadrené petíciou. V rámci svojej odbornej starostlivosti mal tak poučiť vlastníkov bytov predmetného bytového domu o povinnosti prijať uvedené rozhodnutie zákonným spôsobom, aby sa k tejto otázke vedeli vyjadriť všetci vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome a následne o tejto otázke aj kvalifikovane rozhodnúť požadovanou formou či už na schôdzi vlastníkov zvolenej samotným správcom alebo v písomnom hlasovaní. Z predloženého listu vyplýva, že samotný správca potvrdil uvedené odvolanie a doplnil ho o hlasy za byty, ktoré sú vo vlastníctve družstva teda podporil samotný obsah petície, čím naviedol vlastníkov bytov do stavu, že rozhodnutie vlastníkov je prijaté správnym spôsobom so záväznými právnymi účinkami. Dôsledok nekonania správcu v uvedenej veci odvolania zástupcu vlastníkov mal za následok tú skutočnosť, že samotní vlastníci bytov boli uvedení do stavu právnej istoty (resp. neistoty) ohľadom výkonu funkcie zástupcu vlastníkov bytov bytového domu v mesiacoch 01-02/2024, nakoľko samotná zástupkyňa vlastníkov (Mgr. M. S) odvolanie neakceptovala a ďalej svoju funkciu vykonávala zvolaním schôdze v januári 2024, čoho dôkazom sú ďalšie podnety podané zo strany vlastníkov na I- SOI Prešov.

Súčasne zo zmluvy o výkone správy vyplýva, že takto zadefinovaný spôsob rozhodovania vlastníkov uvedený v zákona č. 182/1993 Z. z. potvrdzuje aj samotná zmluva o výkone správy v čl. XIII ods. 2.

K neplatnosti právneho úkonu v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka ako dôvodu neplatnosti právneho úkonu pre jeho nezrozumiteľnosť a obchádzanie zákona správny orgán uvádza, že o neplatnosti právneho úkonu môže rozhodnúť súd ako jediný oprávnený subjekt zmocnený zákonom na vyslovenie takého to merita vo veci samej.

Právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom nie je dovolený.

Nedovolenosť je teda daná:

- a) obsah alebo účel právneho úkonu odporuje zákonu,
- b) obsah alebo účel právneho úkonu obchádza zákon,
- c) sa právny úkon prieči dobrým mravom.

Avšak medzi neodmysliteľnú súčasť odbornej spôsobilosti správcu patrí aj znalosť právnej problematiky ohľadom prijímania rozhodnutí vlastníckymi bytov a v prípade ich nesprávneho právneho postupu v zmysle intencií zákona č. 182/1993 Z. z. je na správcovi takéto „rozhodnutie“, teda prejavenu vôľu v určitej veci vyhodnotiť ako nepostačujúcu a samotných vlastníkov na túto skutočnosť upozorniť a v prípade záväzných právnych účinkov prijať takéto rozhodnutie zákone požadovanou formou ako perfektnosťou právneho úkonu.

Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a sú kogentného charakteru, nepripúšťajú ich modifikáciu a ani vylúčenie ich normatívneho účinku. Vlastníci bytov môžu rozhodovať o jednotlivých otázkach, týkajúcich sa správy, len v rámci schôdzi, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov. Ide o obligatórnu povinnosť správcu, ktorej sa nemôže zbaviť za žiadnej okolnosti.

Uvedený záver dokrešľuje aj tá skutočnosť, že zákona č. 182/1993 Z. z. **prítom výslovne nerieši spôsob odvolania** takejto osoby, avšak aplikáciou zásad analógie (analógia legis) je možné dospieť k záveru, že **rovnako, ako sa zástupca vlastníkov volí, mal by sa aj odvolávať**.

Z uvedeného konania teda vyplýva, že správca bytového domu bytového domu [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] akceptoval list - Petíciu vo forme prezenčných listín časti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (31 z celkového počtu 78 vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome) vo veci odvolania legitímne zvolenej zástupkyne bytov v predmetom bytovom dome (Mgr. M. S.), nakoľko dňa 14.12.2023 adresoval zástupcom vlastníkov bytov jednotlivých vchodov účastník konania list VEC: Odvolanie – zaslanie prezenčných listín adresovaný zástupcom vlastníkov bytov vchodov predmetného bytového domu v ktorom potvrdzuje vôľu vlastníkov bytov, pričom uvedené odvolanie nebolo prijaté zákonným spôsobom v zmysle intencií ust. § 14 ods. 1 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. ani v zmysle čl. XIII ods. 2 platnej a účinnej zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2020 upravujúcej právny vzťahy medzi správcou a dotknutými vlastníckymi bytového domu a zástupcom vlastníkov bytov, a neupozornil ani na potrebu nevyhnutného prijatia takéhoto rozhodnutia či už na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním zvolaním v zmysle zákona o vlastníctve bytov zákonne požadovaným spôsobom so záväznými právnymi účinkami, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti.

Za zistené nedostatky, a tým aj za preukázané porušenie zákona č. 250/2007 Z. z., citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá v plnom rozsahu účastník konania ako predávajúci 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, to znamená 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.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 5 Správneho poriadku na konanie sú vecne príslušné správne orgány, ktoré určuje osobitný zákon; ak osobitný zákon neustanovuje, ktorý orgán je vecne príslušný, rozhoduje obec.

Podľa § 7 ods. 1 Správneho poriadku v konaní, v ktorom ide o činnosť účastníka, spravuje sa miestna príslušnosť miestom tejto činnosti; ak sa konanie týka nehnuteľnosti, miestom, kde je nehnuteľnosť.

Podľa § 20 ods. 1) zákona č. 250/2007 Z. z. dozor nad dodržiavaním povinností ustanovených týmto zákonom vykonávajú orgány dozoru. Ak nemožno pôsobnosť orgánu dozoru určiť, je na výkon dozoru a kontroly príslušná Slovenská obchodná inšpekcia.

Podľa § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“) kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. orgánom kontroly vnútorného trhu je Slovenská obchodná inšpekcia; vo svojej kontrolnej a rozhodovacej činnosti je nezávislá.

Podľa § 3 ods. 2 písm. g) zákona č. 128/2002 Z. z. SOI sa člení na Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave (ďalej len "ústredný inšpektorát") a jemu podriadené inšpektoráty Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len "inšpektorát"), a to: Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 128/2002 Z. z. inšpektorát je v správnom konaní orgánom prvého stupňa.

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z. Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje vnútorný trh podľa § 2 a podľa osobitných predpisov.

Podľa § 18 ods. 1, 2 Správneho poriadku konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu. Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

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

Podľa § 17 ods. 1 zákona o e-Governmente, *orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicky podľa tohto zákona.*

Podľa § 32 ods. 1 zákona o e-Governmente, *uložením elektronickej úradnej správy sa rozumie okamih, odkedy je elektronická úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta.*

Z uvedeného dôvodu bolo voči účastníkovi konania na podnet správneho orgánu začaté dňa 11.06.2024 správne konanie o uložení pokuty podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., oznámené mu listom č. P/0048/07/24 zo dňa 07.06.2024, doručeným do jeho elektronickej schránky prostredníctvom portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk).

V zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku dal správny orgán účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, pričom účastník konania toto svoje procesné právo nevyužil a nevyjadril sa k oznámeniu o začatí správneho konania zo dňa 07.06.2024.

Dňa 02.05.2024 (v predprocesnom štádiu) bolo správne orgánu (orgánu dohľadu) doručené vyjadrenie účastníka konania (kontrolovanej osoby) k spotrebiteľskému podnetu č. PO 57/24, v ktorom účastník konania uvádza, že *„pri podnete nepochybili, výpoveď zmluvy o výkone správy ukončili dňa 31.12.2023. Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov účastník konania nezvolával z dôvodu, že po doručení prezenčnej listy za odvolanie zástupkyne vlastníkov bytov bol ten poučený, aby schôdzu si zvolal na základe 1/4 vlastníkov sám a daný problém sa vyriešil. Správca mal vedomosť o novom výbere správcu pre daný bytový dom, kde sú narušené trvalo občiansko - právne vzťahy, ktoré nemá správca povinnosť riešiť, pričom uvedené problematické spolunažívanie riešili v minulosti prostredníctvom polície či iné subjekty.“*

Správny orgán doplnil konanie o tieto námietky účastníka konania prezentované vo vyjadrení k inšpekčnému záznamu z vykonanej kontroly, preskúmal tieto skutočnosti a ich relevantnosť na vyhodnotenie skutkového stavu a dospel k záveru, že tieto nemajú rozhodujúci dosah na dôvody uvedené v oznámení o začatí správneho konania.

Účastník konania v uvedenom vyjadrení iba popísal dôvody a okolnosti, za ktorých došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu, pričom tieto nemajú na uvedený protiprávny stav žiaden relevantný vplyv. Vzhľadom na charakter zodpovednosti založenej na objektívnom princípe, nie je možné na tieto rýdzo subjektívne dôvody ako liberačné prihliadnúť vo vzťahu k charakteru porušenej povinnosti a vyvodiť tak záver o súladnosti konania účastníka konania so stavom požadovaným právnymi predpismi a preto na uvedené skutočnosti rovnako tak správny orgán neprihliadol a považuje ich za nedôvodné.

Za uvedené protiprávne konanie až do momentu skončenia funkcie správcu bytového domu nemá vplyv tá skutočnosť, že schôdza vlastníkov bytov nebola realizovaná pre výpoveď zo strany správcu nesie zodpovednosť účastníka konania a to z dôvodu, že výpoveď ako taká predstavuje právnu skutočnosť, na ktorú sa viaže zákonom stanovená výpovedná doba (v zmysle ust. § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. je v trvaní tri mesiace), počas ktorej je správca naďalej povinný poskytovať službu, ktorá je službou odplatnou, za ktorú naďalej poberá odmenu od jednotlivých vlastníkov bytov v zmysle podmienok zmluvy o výkone správy účinnej až do momentu ukončenia správy bytového domu. Súčasne účastník konania nemôže svoje zákonné povinnosti prenášať na subjekt (zástupcu vlastníkov bytov), ktorý nemá kompetenciu zvolať schôdzu ani písomné hlasovanie, nakoľko zákon mu v žiadnom ustanovení takúto právomoc nepriznáva.

Na podporu uvedených tvrdení správny orgán dodáva, že správcu pred rozhodnutiami vlastníkov v prvom rade zaväzuje platná a účinná právna úprava súvisiaca s výkonom správy, s ktorej obsahom má byť správca ako odborne spôsobilá osoba dôkladne oboznámený a pri ktorej aplikácii má byť vlastníkom nápomocný. Správcu tiež ako osobu poskytujúcu službu spotrebiteľom rovnako zaväzuje obsah zmluvy o výkone správy pokiaľ je v súlade so zákonom, a napokon ho proti povinnosti vykonať a rešpektovať zákon obchádzajúce či inak nezákonné rozhodnutie vlastníkov viaže jeho povinnosť vyjadrená v § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z., a to povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou (v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy) definovanou pre účel ochrany spotrebiteľa v § 2 písm. u) zákona č. 250/2007 Z. z. ako úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

Zákonodarcu nestanovil podmienku odbornej spôsobilosti, ktorá sa nadobúda okrem iného aj osobitnou odbornou prípravou v oblasti relevantných právnych predpisov, primárne za účelom kvalifikovaného spravovania vlastných právnych záležitostí správcu, ale najmä preto, aby správca pri poskytovaní svojich služieb s odbornou starostlivosťou bol vlastníkom nápomocný a prípadne aj korigoval ich rozhodnutia, pokiaľ by tieto odporovali právnym predpisom regulujúcim oblasť správy bytového domu. V kolektívnom rozhodovaní vlastníkov je totiž významne prítomný laický prvok v prvom rade zohľadňujúci pri nakladaní s vlastným majetkom kritériá účelnosti, efektívnosti či úspornosti prijatých riešení. Úlohou správcu ako odborne spôsobilej osoby poskytujúcej služby s odbornou starostlivosťou preto má byť - pokiaľ je to podľa konkrétnych okolností možné - usmerňovať alebo korigovať riešenia prijímané vlastníkami v prípadoch, pokiaľ tieto nie sú v súlade so zákonom a jeho účelom a to aspoň na úrovni upozornenia na možný rozpor so zákonom.

V tomto vzťahu vlastníci bytov vystupujú ako spotrebiteľ, ktorý je za slabšiu stranu stabilne považovaný tak právnou doktrínou, ako aj judikatúrou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Asan/5/2017, rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 28.03.2019, sp. zn. 8S/97/2018). Správny orgán prvého stupňa navyše postavenie vlastníkov bytov ako slabšej zmluvnej strany odôvodňuje aj poukázaním na špecifickú odbornú spôsobilosť správcu v konfrontácii s laickým postavením vlastníkov, čo vlastníkov v spotrebiteľskom vzťahu taktiež celkom dôvodne stavia do pozície slabšej strany.

Správny orgán tiež dodáva, že zákon č. 182/1993 Z. z. vo vzťahu k zabezpečovaniu povinností správcu vyplývajúcich z tohto právneho predpisu počíta predovšetkým s aktivitou správcu ako odborne kvalifikovaného subjektu zabezpečujúceho činnosti, ktoré so správou bytov a nebytových priestorov súvisia. Vzhľadom na uvedené správny orgán sa nestotožnil s námietkami účastníka konania a tie vyhodnotil v kontexte súvislostí a okolností prípadu ako nedôvodné a právne irelevantné.

Kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Z tohto pohľadu je rozhodujúci stav zistený v čase kontroly, z ktorého jednoznačne vyplýva porušenie povinnosti v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z..

Povinnosťou predávajúceho je zabezpečiť splnenie všetkých povinností tak, ako to určuje zákon a osobitné predpisy, čo však vzhľadom k uvedenému v čase kontroly nebolo splnené. Jednotlivé ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. majú kogentný

charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Predávajúci zodpovedá za ich dodržanie objektívne a správny orgán pri hodnotení, či ide o porušenie zákona alebo nie nemôže prihliadať na žiadne subjektívne dôvody, prečo stav zistený kontrolou je odlišný od stavu vyžadovaného zákonom. Rozhodujúce je porovnanie kontrolou zisteného stavu so stavom požadovaným zákonom.

Uvedené vyplýva aj 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 alebo fyzických osôb - podnikateľov sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, 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.

K porušeniu povinnosti 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.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúcou skutočnosťou to, že bol porušený zákon, pričom pri zistení porušenia zákona je správny orgán povinný (obligatórne) pristúpiť k uloženiu postihu v zákonom stanovenom rozsahu.

V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod..

Účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej podnikateľskej činnosti.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinností predávajúceho bolo objektívne preukázané. Správny orgán sa riadil zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 Správneho poriadku. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušnú právnu normu zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektorát SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj ako vecne a miestne príslušný správny orgán na základe vyššie uvedených skutočností dospel k záveru, že skutkový stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny, a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. je správne orgánu uložená obligatórna povinnosť pristúpiť k uloženiu sankcie predávajúcemu za porušenie povinností podľa citovaného zákona, ktoré v danom prípade bolo preukázané. Pre konštatovanie, či k porušeniu

povinnosti ustanovenej zákonom došlo je rozhodujúci skutkový stav zistený v čase kontroly. Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 128/2002 Z. z.

Pri určení výšky pokuty bolo v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. prihliadnuté najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť a spôsob 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 č. 250/2007 Z. z..

Správny orgán pri určení výšky pokuty zohľadnil tú skutočnosť, že vlastníci bytov sa na správe bytového domu zúčastňujú najmä prostredníctvom schôdzí či písomných hlasovaní v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pričom cit. zákon striktnie (rigorózne) ustanovuje výlučne tieto dva spôsoby prijímania rozhodnutí vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, týkajúce sa ich spoluvlastníctva vo vzťahu k bytovému domu. Iné formy vyjadrenie vôle vlastníkov narážajú na kogentnú právnu úpravu, ktorej modifikácia v tomto prípade nie je právne možná a správca ako odborne spôsobilá osoba, u ktorej sa prezumuje právna znalosť širokej škály predpisov na úseku správy bytov, ako nevyhnutného predpokladu do zápisu správcov na Ministerstve dopravy, výstavby SR, je povinný sa riadiť iba takým rozhodnutím vlastníkom bytov, ktoré je v zmysle us.t § 14 ods. 7 cit. zákona platné, to znamená nesie v sebe požiadavku jednak zákonnosti – t.j. prijatia potrebným spôsobom (buď na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním) a potrebným kvórom v zmysle ust § 14b cit. zákona. V prípade, ak rozhodnutie vlastníkov neobsahuje tieto esenciálne (neoddeliteľné) atribúty, správca nemôže predmetné rozhodnutie akceptovať, pretože naň musí hľadieť ako na rozhodnutie prijaté v rozpore so zákonom, ktoré predstavuje v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka neplatné rozhodnutie, ktorého účinky v skutočnosti ex lege nenastali ani nemohli nastať, pričom na takýto záver správca nepotrebuje disponovať ani rozhodnutím súdnej moci či iného správneho orgánu. Nesplnenie tejto povinnosti môže mať za následok, že o otázke, ktorá sa má riešiť zákonným spôsobom s danou možnosťou o nej rozhodnúť všetkými vlastníckmi bytov v predmetnom bytovom dome rozhodne úzka skupina vlastníkov bytov bez účasti ostatných vlastníkov a zaujme svojvoľne (arbitrárne) „rozhodnutie“ o určitej problematike týkajúcej sa bytového domu, alebo bezprostredne súvisiacej s ňou a odníme tak možnosť ostatným vlastníckmi vyjadriť sa, resp. mať čo i len možnosť o takejto otázke kvalifikovane rozhodnúť. Dôsledkom môže byť tá skutočnosť, že opomenutí vlastníci nebudú mať možnosť vyjadriť sa a uplatňovať svoje požiadavky, názory alebo prijať rozhodnutia týkajúce sa správy domu a tým rozhodovať o finančných prostriedkoch slúžiacich na správu domu, s ktorými v danom období disponuje správca, nevynímajúc otázku odvolávania zástupcov bytov a nebytových priestorov, nakoľko výška jeho odmeny podlieha režimu schvaľovania vlastníckmi bytov v zmysle ust. § 14b ods 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z.. Uskutočnenie písomného hlasovania či schôdze je o to dôležitejšie, že podľa zákona č. 182/993 Z. z. môžu vlastníci bytov rozhodovať o jednotlivých otázkach týkajúcich sa správy (zmluva o výkone správy, jej zmeny, zánik, vypovedanie zmluvy; zmluva o úvere, zmluvy o nájme a kúpe veci; výška poplatku za správu; výber dodávateľa pri obstarávaní tovarov a služieb a pod.) len v rámci schôdzí, a to explicitne zákonom stanovenými väčšinami hlasov všetkých alebo prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Účastník konania ako správca v bytovom dome na ulici [REDAKOVANÉ] nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, keďže vo veci odvolania zástupkyne vlastníkov bytov nemal k dispozícii platne rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím výrazným spôsobom zasiahol do správy bytového domu a to

z dôvodu, že vystavil a uviedol vlastníkov bytov do stavu právnej neistoty styku vlastníkov bytov a správcom, nakoľko zástupca vlastníkov bytov v zmysle právneho princípu legitímnych očakávaní a princípu právnej istoty požíva určitý stupeň právnej ochrany a to tak, že ako zvolený tak aj odvolaný môže byť iba v zmysle prijatého rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý zákonne požadovanou formou vyjadria takúto svoju požiadavku, avšak do momentu, ak takáto požiadavka nie je vyjadrená, zástupca vlastníkov bytov je naďalej povinný vykonávať svoju funkciu riadne a dostávať zaň aj odplatu, na ktorú ma legitímny nárok. Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 1 písm. a) v spojení s 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana. Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana práv spotrebiteľov, ako aj rešpektovanie práva spotrebiteľa na riadny výkon správy, pričom správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Po zohľadnení konania a opomenutia zo strany účastníka konania, ktorý sa riadil vôľou časti vlastníkov bytov vo veci odvolania zástupkyne vlastníkov bytov, ktorá nebola prijatá zákonne požadovanou formou a správca pritom vlastníkov ani neupozornil na potrebu prijatia legitímneho rozhodnutia so záväznými právnymi účinkami v danej veci, vrátane miery, v akej je dané konanie a opomenutie spôsobilé ohroziť oprávnené záujmy spotrebiteľov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s dôrazom na špecifickosť relevancie vlastníckych vzťahov, možno dané konanie účastníka konania považovať za nie menej závažné porušenie zákona. Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje práva a povinnosti osôb, ktoré poskytujú služby, ako aj ich zodpovednosť za porušenie povinností a zákazov vyplývajúcich z citovanej právnej normy za účelom zabezpečenia ochrany spotrebiteľov- vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo v tomto prípade účastník konania nerešpektoval.

Účastník konania svojím nekonaním porušil práva spotrebiteľa priznané mu zákonom č. 250/2007 Z. z. a tiež skutočnosť, že nebol dodržaný minimálny štandard ochrany spotrebiteľa garantovaný zákonom č. 250/2007 Z.z., nakoľko si predávajúci nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z kogentného ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) cit. zákona. Správny orgán vzal do úvahy tú skutočnosť, že uvedený protiprávny stav vznikol v dôsledku opomenutia zo strany účastníka konania.

Závažnosť uvedeného konania zvyšuje aj tá skutočnosť, že kontrolné zistenia preukázali opodstatnenosť podnetu, s ktorým sa spotrebiteľ na orgán dohľadu obrátil, na čo musel správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadnuť.

Správny orgán zároveň prihliadol k tomu, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., podľa ktorého každý spotrebiteľ okrem iného má právo na informácie, na ochranu svojho zdravia a bezpečnosti a na ochranu ekonomických záujmov vzhľadom na zistené nedostatky v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

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.

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 najmä preventívna ako aj represívna funkcia. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so Správnym poriadkom a síce s ustanovením § 3 ods. 5 Správneho poriadku, 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.

Stanovenie pokút za správne delikty podlieha uváženiu orgánu dohľadu (diskrečná právomoc), v ktorom orgán dohľadu v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku postihu je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majúc na zreteli základné funkcie ukladania sankcií - individuálnu a generálnu prevenciu, a represiu. Napriek tomu, že pokuta má byť citelná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť aj ako trest (represia) za spáchanie správnych deliktov, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bol postih uložený v primeranej výške, v zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jeho určenie, vrátane závažnosti, spôsobu, charakteru a následkov protiprávneho konania.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné v zmysle ust. § 53, § 54 a nasl. Správneho poriadku odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu SOI so sídlom v Prešove pre Prešovský kraj, Ústrednému Inšpektorátu SOI so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle príslušných právnych predpisov. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.