



ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný **správny orgán** podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. e/, § 4 ods. 1, § 4 ods. 2 zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa**), § 20 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (**d'alej len zákon o ochrane spotrebiteľa**) a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (**d'alej len Správny poriadok**)

r o z h o d o l takto:

účastníkovi konania: **DOMBYT Čadca, sídlo: Športovcov 1941, 022 01 Čadca**
dátum a miesto vykonania kontroly: dňa 13.10.2022 vo vyššie uvedenom sídle účastníka konania (na základe *Oznámenia termínu vykonania kontroly zo dňa 27.9.2022*, ďalej *Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022* so žiadosťou o doručenie dokladov do 10 dní, s dorúčením dokladov od účastníka konania správnomu orgánu dňa 29.7.2022, a na základe *Opätovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022* so žiadosťou o doručenie dokladov a vyjadrení do dňa 2.9.2022, s dorúčením vyjadrenia od účastníka konania správnomu orgánu dňa 30.8.2022)
IČO: 35 658 312

- pre porušenie povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) v zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa

• **zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**, v nadväznosti na ustanovenia § 8b ods. 1 písm. a/, § 8b ods. 1 písm. g/, § 8b ods. 1 písm. k/, § 8b ods. 2, § 9 ods. 5 písm. a/, § 14 ods. 1, § 14a ods. 2, § 14a ods. 5, § 14a ods. 6, § 14b ods. 1 písm. i/ a § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 1.1.2020) **(ďalej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov)**, v zmysle ktorých je správca pri správe domu **povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, ďalej je povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, ďalej je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk, ďalej je povinný sa riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, ďalej je povinný evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, ďalej musí zabezpečiť, aby bolo oznámenie o schôdzi vlastníkov v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia, ďalej aby zápisnica zo schôdze obsahovala aj: termín a miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, s priloženými splnomocneniami, ďalej keď zvolá správca schôzdu, musí zverejniť zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým, a spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o výkone správy, ďalej rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa prijímajú aj na schôdzi vlastníkov, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, a o veciach, ktoré nie sú upravené v § 14b ods. 1 je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 13.10.2022 spísaním inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2022 (na základe Oznámenia termínu vykonania kontroly zo dňa 27.9.2022, ďalej Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022 so žiadosťou o doručenie dokladov do 10 dní, s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 29.7.2022, a na základe Opätovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022, s doručením vyjadrenia od účastníka konania správneho orgánu dňa 30.8.2022) s predávajúcim resp. poskytovateľom služieb-účastníkom konania (v jeho sídle):**

DOMBYT Čadca (príspevková organizácia zriadená mestom Čadca), **sídlo: Športovcov 1941, 022 01 Čadca, správcom**, vykonávajúcim správu bytového a nebytového fondu v zmysle svojho predmetu podnikania: „*správa bytového alebo nebytového fondu*“, zverejnenom vo výpise zo živnostenského podnikania Okresného úradu Čadca, číslo živnostenského registra: 502-8797, na základe *Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.12.2018 (ďalej aj zmluva o výkone správy)*, uzavretej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v *bytovom dome súpisné číslo 2700 na ul. 17. Novembra, Čadca* (LV č. 12285, číslo parcely 1679/5, katastrálne územie Čadca, okres Čadca), v súvislosti s prešetrením spotrebiteľských podnetov P-291/2022 (spotrebiteľ D.S.), P-307/2022 (spotrebiteľ S.K.) a P-308/2022 (spotrebiteľ M.Š.), zistené, že:

a/ správca nevypracoval a do 30. novembra 2020 a do 30. novembra 2021 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok 2021 a 2022, ktorý by zohľadnil najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení, a zároveň nenavrhoval výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárne roky, keď správca na základe *Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022* a *Opätovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022* nedoručil správnomu orgánu žiadne plány opráv na roky 2021 a 2022 a na schôdzach vlastníkov bytov konaných v dňoch 23.6.2020, 6.5.2021, 31.8.2021 a 15.7.2022 nebola zo strany správcu navrhovaná výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu (splnenie zákonnej povinnosti správcu nepreukázal ani iným spôsobom), čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie

b/ správca, v súvislosti s opravou strechy daného bytového domu, o ktorú požiadali vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi dňa 23.6.2020, priebežne nezverejňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu (webové sídlo správcu nemá zriadené) postup pri obstarávaní tovarov a služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk (napriek tomu, že to má uvedené v zmluve o výkone správy v čl. IV. bod 2 písm. l/), ďalej sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa v rámci zabezpečovania danej opravy strechy, keď vlastníkom bytov a nebytových priestorov ani nebolo umožnené, aby rozhodovali o výbere dodávateľa danej služby, čím správca nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami o výkone správy, keď na schôdzi konanej dňa 23.6.2020, požiadali vlastníci bytov a nebytových priestorov správcu o „*opravu strechy*“- výmenu za novú, *nakolko z nej opadávajú škridle a vyskytuje sa na nej pleseň* (k tejto žiadosti na danej schôdzi neprebehlo žiadne hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správca nenavrhoval žiadne činnosti ohľadom zrealizovania predmetnej žiadosti vlastníkov bytov); následne dňa 6.5.2021 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli vlastníci bytov v súvislosti s bodom „*oprava strechy*“ správcom informovaní o tom, že bol vypracovaný nezávislým rozpočtárom rozpočet na rekonštrukciu strechy a výmenu strešnej krytiny, a vlastníci bytov splnomocnili správcu na vykonanie verejného obstarávania v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a na realizáciu stavby za vysúťažенú cenu; následne správca e-mailom zo dňa 21.7.2021 výzvou oslovil, ním vybraných, 5 uchádzačov (medzi nimi aj p. B. Palucha, Ochodnica) na predloženie ponúk v rámci zadávania zákazky s nízkou hodnotou v zmysle uvedeného zákona o verejnom obstarávaní, dané ponuky správca dňa 12.8.2021 vyhodnotil *Záznamom z vyhodnotenia ponúk v rámci zadávania zákazky s nízkou hodnotou v zmysle § 117 zákona č. 345/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní* so záverom, že jediným kritériom pre výber úspešného uchádzača bola cena a úspešným uchádzačom sa stal p. Branislav Paluch (s ktorým bola v roku 2021 uzatvorená aj *Zmluva o dielo č. 01/2021* s predmetom: *Odstránenie havarijného stavu strechy bytového domu č. 2700*), a dňa 31.8.2021 správca na schôdzi len informoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výsledku verejného obstarávania, a týmto konaním správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie

c/ správca neevidoval a neuchovával všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, keď na základe Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022, Opäťovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022 i na základe žiadosti uvedenej v inšpekčnom zázname zo dňa 13.10.2022, nepredložil správny orgán evidenciu všetkých prijatých rozhodnutí od roku 2020, ktorú je povinný viesť, keď boli predložené len zápisnice zo schôdzí, konaných v dňoch 23.6.2020, 6.5.2021, 31.8.2021 a 15.7.2022, ktoré neobsahovali (všetky) znenia prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

d/ dňa 23.6.2020 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu a správca nedoručil oznámenie o termíne, mieste a programe tejto schôdze v listinnej podobe (zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia) každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestorov v dome najneskôr sedem dní vopred (keď správny orgán nepredložil žiadne oznámenie o konaní danej schôdze) a zároveň predložená, správcou vypracovaná, zápisnica zo schôdze zo dňa 23.6.2020 s označením Záznam z domovej schôdze konanej dňa 23.06.2020 bytový dom 2700 (bez uvedenia dátumu) neobsahovala miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, ani meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, a jej prílohou nebolo splnomocnenie pre zástupcu vlastníka bytov- Mesto Čadca, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

e/ dňa 6.5.2021 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu a správca nedoručil oznámenie o termíne, mieste a programe tejto schôdze v listinnej podobe (zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia) každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestorov v dome najneskôr sedem dní vopred (keď správny orgán predložil Oznam (bez uvedenia dátumu) o konaní danej schôdze s termínom, miestom a programom schôdze, spolu s dvoma Čestnými prehláseniami zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.) o tom, že títo zamestnanci dňa 20.4.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený oznam o konaní schôdze dňa 6.5.2021, pričom spotrebitelia, podávajúci podnety P-291/2022 (D.S), a P-308/2022 (M.Š.), v nich poukazovali na nesplnenie povinnosti zo strany správcu o listinnom doručení oznámenia o konaní schôdze vlastníkom bytov a títo spotrebitelia sa danej schôdze nezúčastnili); zároveň predložená, správcou vypracovaná, zápisnica zo schôdze zo dňa 6.5.2021 s označením Záznam z domovej schôdze konanej dňa 6.5.2021-bytový dom 2700 ul. 17. novembra v Čadci neobsahovala miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi (vo vzťahu k bodu 4. *Rôzne oznámenia o konaní schôdze*), ani meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, a súčasne správca, ktorý zvolal danú schôdzu, nezverejnil zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov do siedmich dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým (keď správny orgán predložil Čestné prehlásenia zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.) o tom, že títo zamestnanci dňa 10.5.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený záznam zo schôdze, čo nie je ako *spôsob v dome obvyklý* upravený v zmluve o výkone správy), čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

f/ dňa 31.8.2021 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu a správca nedoručil oznámenie o termíne, mieste a programe tejto schôdze v listinnej podobe (zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia) každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestorov v dome najneskôr sedem dní vopred (keď správny orgán predložil

Oznam (bez uvedenia dátumu) o konaní danej schôdze s termínom, miestom a programom schôdze, spolu s dvoma *Čestnými prehláseniami* zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.) o tom, že títo zamestnanci dňa 16.8.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený oznam o konaní schôdze dňa 31.8.2021); zároveň predložená, správcom vypracovaná, zápisnica zo schôdze zo dňa 31.8.2021 s označením *Záznam z domovej schôdze bytového domu 2700 konaného dňa 31.8.2021 (zo dňa 2.9.2021)* neobsahovala miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, ani meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov; taktiež správca, ktorý zvolal danú schôdzu, nezverejnil zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov do siedmych dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým (keď správny orgán predložil *Čestné prehlásenia* zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.) o tom, že títo zamestnanci dňa 3.9.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený záznam zo schôdze, čo nie je ako *spôsob v dome obvyklý* upravený v zmluve o výkone správy); súčasne v danej zápisnici zo dňa 2.9.2021 bolo uvedené: „*Prebehlo hlasovanie o dofinancovaní finančných prostriedkov, kde 24 vlastníkov bolo za, 2 vlastníci sa zdržali a 1 vlastníčka nehlasovala...*“, pričom v dokumente *Vyjadrenie k dofinancovaniu rozdielu vo vysúťaženom rozpočte voči pôvodnému rozpočtu z fondu opráv bytový dom 2700 z celkového počtu vlastníkov bytov bytového domu 32 sa schôdze zúčastnilo (podľa *Prezenčnej listiny z domovej schôdze bytového domu 2700 konanej dňa 31.08.2021*) 27 vlastníkov bytov, z nich len 2 vlastníci bytov svojím podpisom vyjadrili súhlas s daným dofinancovaním, vlastník 22 bytov=Mesto Čadca-vôbec nehlasoval (keď splnomocnenec tohto vlastníka na základe *Plnomocenstva* zo dňa 27.8.2021 nevyjadril písomne ani súhlas ani nesúhlas), čím došlo k nesprávnemu vyhodnoteniu hlasovania, a teda vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome si na schôdzi konanej dňa 31.8.2021 neodsúhlasili nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov ani nadpolovičnou väčšinou na schôdzi prítomných vlastníkov bod programu „4. *Dofinancovanie stavebných prác pri rekonštrukcii strechy*“, a tým správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie***

g/ dňa 15.7.2022 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu, pričom zápisnica zo schôdze zo dňa 15.7.2022, vypracovaná správcom, s označením *Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nájomníkov bytového domu č. 2700 konanej dňa 15.7.2022 (zo dňa 15.7.2022)* neobsahovala výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu (konkrétne k bodom 3. *Odovzdanie strechy po rekonštrukcii* a 5. *Rôzne*), znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, ani meno, priezvisko a podpisy overovateľov, čím správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie**

u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa účastníkovi konania pokutu vo výške **550,-€, slovom päťstopäťdesiat eur**, ktorú je účastník konania povinný (á) zaplatiť do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty príkazom na úhradu na účet: vedený v Štátnej pokladnici, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS-01190522.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 28.4.2022 a dňa 2.5.2022 boli správny orgán doručené podnety spotrebiteľov, zaevidované pod číslami P-291/2022, P-307/2022 a P-308/2022, žiadajúce preveriť činnosť účastníka konania ako správcu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V súvislosti s prešetrením daných podnetov spotrebiteľov adresoval správny orgán účastníkovi konania, prostredníctvom portálu www.slovensko.sk, do jeho elektronickej schránky, *Oznámenie o vykonaní kontroly* zo dňa 15.7.2022 so žiadosťou o doručenie dokladov do 10 dní (doručené účastníkovi konania dňa 18.7.2022

na základe elektronickej doručenky) s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 29.7.2022 prostredníctvom e-mailu. Nakoľko doručené doklady neboli úplné, adresoval správny orgán účastníkovi konania, prostredníctvom portálu www.slovensko.sk, do jeho elektronickej schránky, *Opätovnú výzvu na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022 so žiadosťou o doručenie dokladov a vyjadrení do dňa 2.9.2022* (doručenú účastníkovi konania dňa 12.8.2022 na základe elektronickej doručenky), na ktorú účastník konania reagoval dňa 30.8.2022 písomnosťou s označením *Písomné vyjadrenie k Vašej opätovnej výzve na predloženie dokladov a podanie vysvetlení vo veci P-291/2022, P-307/2022 a P-308/2022* prostredníctvom e-mailu. Následne správny orgán adresoval účastníkovi konania, prostredníctvom portálu www.slovensko.sk, do jeho elektronickej schránky, *Oznámenie termínu vykonania kontroly zo dňa 27.9.2022 s určením termínu vykonania kontroly na deň 13.10.2022 v sídle účastníka konania* (doručené účastníkovi konania dňa 27.9.2022 na základe elektronickej doručenky) a dňa 13.10.2022 bol v sídle účastníka konania, za prítomnosti jeho štatutára, spísaný *inšpekčný záznam zo dňa 13.10.2022* so zistením nedostatkov, za ktoré v plnej miere zodpovedá účastník konania.

Nezabezpečili ste dodržanie povinnosti pre predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb):

V zmysle § 2 písm. a/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona spotrebiteľom rozumie fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zamestnania alebo povolania.

V zmysle § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona predávajúcim (resp. poskytovateľom služieb) rozumie 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.

V zmysle § 2 písm. i/ zákona o ochrane spotrebiteľa sa na účely tohto zákona službou 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; tým nie je dotknutá povinnosť mlčanlivosti podľa osobitných predpisov, vrátane zákonom prenesenej právomoci profesijnej komôr.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa je predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie. Pod riadnym poskytnutím služieb sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými, ako aj zákonnými podmienkami.

V zmysle § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len správca). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V zmysle § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správa domu obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a/ prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu príslušného pozemku a príslušenstva
- b/ služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru
- c/ vedenie účtu domu v banke
- d/ vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
- e/ iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. a/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu 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. g/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. k/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

V zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri obstarávaní služieb a tovaru povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný sa riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečovanie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správa povinný vykonávať pri správe domu.

V zmysle § 9 ods. 5 písm. a/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín.

V zmysle § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 príslušného pozemku.

V zmysle 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomných hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

V zmysle § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musia byť termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie týka.

V zmysle § 14a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musí byť zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a/ termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
- b/ odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
- c/ znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
- d/ iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov
- e/ otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
- f/ meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

V zmysle § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musí zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania zverejniť ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil verejné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. i/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prijímajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

V zmysle § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o veciach, ktoré nie sú upravené v odseku 1, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) nezabezpečil dodržanie povinnosti zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, uvedenej v § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 1 písm. a/, § 8b ods. 1 písm. g/, § 8b ods. 1 písm. k/, § 8b ods. 2, § 9 ods. 5 písm. a/, § 14 ods. 1, § 14a ods. 2, § 14a ods. 5, § 14a ods. 6, § 14b ods. 1 písm. i/ a § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich

zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 13.10.2022 spísaním *inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2022 (na základe Oznámenia termínu vykonania kontroly zo dňa 27.9.2022, ďalej Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022 so žiadosťou o doručenie dokladov do 10 dní, s doručením dokladov od účastníka konania správneho orgánu dňa 29.7.2022, a na základe Opätovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022, s doručením vyjadrenia od účastníka konania správneho orgánu dňa 30.8.2022) s predávajúcim resp. poskytovateľom služieb-účastníkom konania (v jeho sídle): DOMBYT Čadca (príspevková organizácia zriadená mestom Čadca), sídlo: Športovcov 1941, 022 01 Čadca, správcom, vykonávajúcim správu bytového a nebytového fondu v zmysle svojho predmetu podnikania: „správa bytového alebo nebytového fondu“, zverejnenom vo výpise zo živnostenského podnikania Okresného úradu Čadca, číslo živnostenského registra: 502-8797, na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.12.2018, uzavretej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo 2700 na ul. 17. Novembra, Čadca (LV č. 12285, číslo parcely 1679/5, katastrálne územie Čadca, okres Čadca), v súvislosti s prešetrením spotrebiteľských podnetov P-291/2022 (spotrebiteľ D.S.), P-307/2022 (spotrebiteľ S.K.) a P-308/2022 (spotrebiteľ M.Š.), zistené, že:*

a/ **správca nevypracoval a do 30. novembra 2020 a do 30. novembra 2021 nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok 2021 a 2022**, ktorý by zohľadnil najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení, **a zároveň nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárne roky**, keď správca na základe Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022 a Opätovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022 nedoručil správneho orgánu žiadne plány opráv na roky 2021 a 2022 a na schôdzach vlastníkov bytov konaných v dňoch 23.6.2020, 6.5.2021, 31.8.2021 a 15.7.2022 nebola zo strany správcu navrhovaná výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu (splnenie zákonnej povinnosti správcu nepreukázal ani iným spôsobom)

b/ **správca, v súvislosti s opravou strechy daného bytového domu, o ktorú požiadali vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi dňa 23.6.2020, priebežne nezverejšňoval na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu (webové sídlo správcu nemá zriadené) postup pri obstarávaní tovarov a služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk** (napriek tomu, že to má uvedené v zmluve o výkone správy v čl. IV. bod 2 písm. l/), ďalej **sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa v rámci zabezpečovania danej opravy strechy**, keď vlastníkom bytov a nebytových priestorov ani nebolo umožnené, aby rozhodovali o výbere dodávateľa danej služby, čím **správca nehospodáril s majetkom vlastníkov bytov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami o výkone správy**, keď na schôdzi konanej dňa 23.6.2020, požiadali vlastníci bytov a nebytových priestorov správcu o „opravu strechy“- výmenu za novú, nakoľko z nej opadávajú škridle a vyskytuje sa na nej pleseň (k tejto žiadosti na danej schôdzi neprebehlo žiadne hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správca nenavrhol žiadne činnosti ohľadom zrealizovania predmetnej žiadosti vlastníkov bytov); následne dňa 6.5.2021 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli vlastníci bytov v súvislosti s bodom „oprava strechy“ správcom informovaní o tom, že bol vypracovaný nezávislým rozpočtárom rozpočet na rekonštrukciu strechy a výmenu strešnej krytiny, a vlastníci bytov splnomocnili správcu na vykonanie verejného obstarávania v zmysle zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a na realizáciu stavby za vysúťáženú cenu; následne správca e-mailom zo dňa 21.7.2021 výzvou oslovil, ním vybraných, 5 uchádzačov (medzi nimi aj p. B. Palucha, Ochodnica) na predloženie ponúk v rámci zadávania zákazky s nízkou hodnotou v zmysle uvedeného zákona o verejnom obstarávaní, dané ponuky správcu dňa 12.8.2021 vyhodnotil Záznamom z vyhodnotenia ponúk v rámci zadávania zákazky s nízkou hodnotou v zmysle § 117 zákona č. 345/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní so záverom, že jediným kritériom pre výber úspešného uchádzača bola cena

a úspešným uchádzačom sa stal p. Branislav Paluch (s ktorým bola v roku 2021 uzatvorená aj Zmluva o dielo č. 01/2021 s predmetom: *Odstránenie havarijného stavu strechy bytového domu č. 2700*), a dňa 31.8.2021 správca na schôdzi len informoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výsledku verejného obstarávania

c/ **správca neevidoval a neuchovával všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**, keď na základe *Oznámenia o vykonaní kontroly zo dňa 15.7.2022, Opätovnej výzvy na predloženie dokladov a podanie vysvetlení zo dňa 12.8.2022* i na základe žiadosti uvedenej v *inšpekčnom zázname zo dňa 13.10.2022*, nepredložil správny orgán evidenciu všetkých prijatých rozhodnutí od roku 2020, ktorú je povinný viesť, keď boli predložené len zápisnice zo schôdzi, konaných v dňoch 23.6.2020, 6.5.2021, 31.8.2021 a 15.7.2022, ktoré neobsahovali (všetky) znenia prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov

d/ **dňa 23.6.2020** sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu a **správca nedoručil oznámenie o termíne, mieste a programe tejto schôdze v listinnej podobe** (zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia) **každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestorov v dome najneskôr sedem dní vopred** (keď správny orgán nepredložil žiadne oznámenie o konaní danej schôdze) a zároveň predložená, správcom vypracovaná, **zápisnica zo schôdze zo dňa 23.6.2020 s označením Záznam z domovej schôdze konanej dňa 23.06.2020 bytový dom 2700** (bez uvedenia dátumu) **neobsahovala miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, ani meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, a jej prílohou nebolo splnomocnenie pre zástupcu vlastníka bytov- Mesto Čadca**

e/ **dňa 6.5.2021** sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu a **správca nedoručil oznámenie o termíne, mieste a programe tejto schôdze v listinnej podobe** (zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia) **každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestorov v dome najneskôr sedem dní vopred** (keď správny orgán predložil *Oznam (bez uvedenia dátumu)* o konaní danej schôdze s termínom, miestom a programom schôdze, spolu s dvoma *Čestnými prehláseniami zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.)* o tom, že títo zamestnanci dňa 20.4.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený oznam o konaní schôdze dňa 6.5.2021, pričom spotrebitelia, podávajúci podnety P-291/2022 (D.S.), a P-308/2022 (M.Š.), v nich poukazovali na nesplnenie povinnosti zo strany správcu o listinnom doručení oznámenia o konaní schôdze vlastníkom bytov a títo spotrebitelia sa danej schôdze nezúčastnili); zároveň predložená, správcom vypracovaná, **zápisnica zo schôdze zo dňa 6.5.2021 s označením Záznam z domovej schôdze konanej dňa 6.5.2021-bytový dom 2700 ul. 17. novembra v Čadci** neobsahovala miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi (vo vzťahu k bodu 4. *Rôzne oznámenia o konaní schôdze*), **ani meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov, a súčasne správca, ktorý zvolal danú schôdzu, nezverejnil zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov do siedmych dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým** (keď správny orgán predložil *Čestné prehlásenia zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.)* o tom, že títo zamestnanci dňa 10.5.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený záznam zo schôdze, čo nie je ako *spôsob v dome obvyklý* upravený v zmluve o výkone správy)

f/ **dňa 31.8.2021** sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu a **správca nedoručil oznámenie o termíne, mieste a programe tejto schôdze v listinnej podobe** (zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia) **každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestorov v dome najneskôr sedem dní vopred** (keď správny orgán predložil

Oznam (bez uvedenia dátumu) o konaní danej schôdze s termínom, miestom a programom schôdze, spolu s dvoma *Čestnými prehláseniami* zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.) o tom, že títo zamestnanci dňa 16.8.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený oznam o konaní schôdze dňa 31.8.2021); zároveň predložená, správcom vypracovaná, ***zápisnica zo schôdze zo dňa 31.8.2021 s označením Záznam z domovej schôdze bytového domu 2700 konaného dňa 31.8.2021 (zo dňa 2.9.2021)*** neobsahovala miesto konania schôdze vlastníkov, odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, ani meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov; taktiež správca, ktorý zvolal danú schôdzu, nezverejnil zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov do siedmych dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým (keď správny orgán predložil *Čestné prehlásenia* zo dňa 25.7.2022 dvoch jeho zamestnancov (p. A.Z., a J.B.) o tom, že títo zamestnanci dňa 3.9.2021 vyvesili na vnútorných dverách vchodov vyššie uvedený záznam zo schôdze, čo nie je ako *spôsob v dome obvyklý* upravený v zmluve o výkone správy); súčasne v danej zápisnici zo dňa 2.9.2021 bolo uvedené: „Prebehlo hlasovanie o dofinancovaní finančných prostriedkov, kde 24 vlastníkov bolo za, 2 vlastníci sa zdržali a 1 vlastníčka nehlasovala...“, pričom v dokumente *Vyjadrenie k dofinancovaniu rozdielu vo vysúťaženom rozpočte voči pôvodnému rozpočtu z fondu opráv bytový dom 2700 z celkového počtu vlastníkov bytov bytového domu 32 sa schôdze zúčastnilo (podľa Prezenčnej listiny z domovej schôdze bytového domu 2700 konanej dňa 31.08.2021) 27 vlastníkov bytov, z nich len 2 vlastníci bytov svojím podpisom vyjadrili súhlas s daným dofinancovaním, vlastník 22 bytov=Mesto Čadca- vôbec nehlasoval (keď splnomocnenec tohto vlastníka na základe Plnomocenstva zo dňa 27.8.2021 nevyjadril písomne ani súhlas ani nesúhlas), čím došlo k nesprávnemu vyhodnoteniu hlasovania, a teda vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome si na schôdzi konanej dňa 31.8.2021 neodsúhlasili nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov ani nadpolovičnou väčšinou na schôdzi prítomných vlastníkov bod programu „4. Dofinancovanie stavebných prác pri rekonštrukcii strechy“ g/ dňa 15.7.2022 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného bytového domu, pričom ***zápisnica zo schôdze zo dňa 15.7.2022, vypracovaná správcom, s označením Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nájomníkov bytového domu č. 2700 konanej dňa 15.7.2022 (zo dňa 15.7.2022)*** neobsahovala výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu (konkrétne k bodom 3. *Odovzdanie strechy po rekonštrukcii* a 5. *Rôzne*), znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, ani meno, priezvisko a podpisy overovateľov. Vyššie uvedeným konaním správca ako **predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa.***

Za zistené nedostatky, a tým aj preukázané porušenie zákona citovaného vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia, zodpovedá predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa- **DOMBYT Čadca** (príspevková organizácia zriadená mestom Čadca).

Na základe uvedených skutočností bolo účastníkovi konania písomnosťou zo dňa 24.4.2023 (s doručením do jeho elektronickej schránky na portáli www.slovensko.sk dňa 24.4.2023 na základe elektronickej doručky) oznámené začatie správneho konania o uložení pokuty.

Dňa 29.7.2022 bolo správny orgán, prostredníctvom e-mailu (spolu s dokladmi), od účastníka konania doručené vyjadrenie, podpísané bližšie neidentifikovanou osobou (s uvedením len vlastnoručeného podpisu), kde bolo, okrem iného, uvedené, že oznámenie o schôdzi bolo doručené

každému vlastníkovi v listinnej podobe, a to vyvesením oznamu o konaní schôdzy vo vchodoch bytového domu, nevyžaduje sa jeho doručenie do vlastných rúk vlastníkovi bytu, ale je postačujúce, aby sa dané oznámenie dostalo do sféry dispozície adresáta (napr. do poštovej schránky či e-mailovej schránky vlastníka bytu) s poukazom na rozsudok Krajského súdu Bratislava, číslo 2Co/104/2013 zo dňa 13.3.2013.

Dňa 30.8.2022 bolo správnomu orgánu, prostredníctvom e-mailu, od účastníka konania doručené *Písomné vyjadrenie k Vašej opätovnej výzve na predloženie dokladov a podanie vysvetlení vo veci P-291/2022, P-307/2022 a P-308/2022*, ktoré nebolo nikým podpísané, a obsahovalo vyjadrenia, totožné s nižšie konkretizovanými.

Vo vysvetlivke v inšpekčnom zázname zo dňa 13.10.2023 štatutár *DOMBYT Čadca* uviedol, že vyjadrenie k celej rozsiahlej veci bude zaslané správnomu orgánu dodatočne.

Dňa 11.11.2022 bolo správnomu orgánu, prostredníctvom e-mailu (vo forme scanu) od účastníka konania, doručené *Vyjadrenie sa k inšpekčnému záznamu zo dňa 13.10.2022* zo dňa 11.11.2022, podpísané štatutárom *DOMBYT Čadca*, v ktorom tento, k vytýkaným nedostatkom, konštatoval, že v dotknutom bytovom dome *súpisné číslo 2700 na ul. 17. Novembra, Čadca* je majoritným vlastníkom bytov v počte 22 (z celkového počtu bytov 32) mesto Čadca, zvyšné byty boli odpredané a sú odkúpené do osobného vlastníctva vlastníkov bytov a u nich vykonáva účastník konania ako správca správu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (snažiac sa konať v ich prospech) od roku 2018, teda relatívne krátky čas. Účastník konania sa s obsahom inšpekčného záznamu v plnom rozsahu stotožňuje, vyjadril ľútosť nad zistenými administratívnymi pochybeniami, a v spolupráci so svojím právnym zástupcom a advokátskej kancelárie prisľúbil vykonanie nápravy (je pripravené nové, resp. upravené znenie zmluvy o výkone správy, v ktorom sa mení, okrem iného, aj „*spôsob doručovania a spôsob oznamovania výsledkov hlasovania z domových schôdzí*“), ktorú sčasti aj realizoval (bolo vykonané preškolenie všetkých zamestnancov účastníka konania v zmysle záverov správneho orgánu a bol pripravený aj plán opráv na rok 2023). Zároveň dodal, že má za to, že aj keď pochybil, domové schôdze, konané dňa 23.6.2020, 6.5.2021 a 31.8.2021, prebehli vo vzťahu k ich konaniu, v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov sa o ich konaní mohli dozvedieť, nakoľko im boli účinným spôsobom (včas a riadne) oznámené (mnohí vlastníci bytov sa ich aj zúčastnili, no bolo ich rozhodnutím, či prezenčnú listinu aj podpísali), počas konania schôdzy prebehlo hlasovanie, boli prijaté uznesenia, ktoré boli, aj keď veľmi stroho, obsiahnuté v záznamoch z konania schôdzy, a žiaden z vlastníkov bytov nepodal žalobu na súd o neplatnosť domovej schôdze, či neplatnosť uznesení, ktoré boli na nich prijaté. Na všetkých konaných schôdzach sa za mesto Čadca zúčastnil jeho zástupca, ktorý aj riadne hlasoval, tak to bolo aj v prípade domovej schôdze, konanej dňa 31.8.2021, vo vzťahu ku ktorej bol mestom Čadca na základe *Plnomocnenia zo dňa 27.8.2021* splnomocnený JUDr. PhDr. P. S. PhD., tento riadne hlasoval a vyjadril svoj súhlas s použitím finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na dofinancovanie opravy strechy, tak ako to deklaruje v priloženom *Čestnom prehlásení zo dňa 9.11.2022* (ktoré bolo správnomu orgánu doručené od účastníka konania e-mailom dňa 14.11.2022), a to že nedošlo k reálnemu podpisu dokumentu je administratívnou chybou, spôsobenou zložitou situáciou priamo na konanej domovej schôdzi. Vo vzťahu k zistenému neriadeniu sa správcu rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa pri oprave strechy účastník konania poukázal na skutočnosť väčšinového vlastníka bytov- mesto Čadca s tým, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov boli oboznámení s výsledkami verejného obstarávania, kde bol vybratý zhotoviteľ s najnižšou cenovou ponukou a strecha bola riadne zhotovená, o čom účastník konania priložil fotografie. Spotrebitelia, podávajúci podnety, nezaplatili svoju pomernú časť

na opravu strechy, a preto sa na Okresnom súde Čadca vedú voči nim súdne konania. Pokiaľ má kontrolný orgán za to, že nedošlo k splneniu zákonných povinností správcu, predmetné účastníka konania mrzí a nedisponuje dostačujúcimi dokladmi, preukazujúcimi splnenie litery zákona, no je nepochybné, že sa účastník konania vždy snažil pri výkone správy postupovať v dobrej viere a zákonným spôsobom, nemal v úmysle sa nejakým spôsobom obohatiť na úkor vlastníkov bytov, vykonaná kontrola prispela k zdokonaleniu jeho výkonu správy a bude sa riadiť uloženými opatreniami správneho orgánu.

Dňa 30.4.2023 bolo správnomu orgánu, prostredníctvom e-mailu (vo forme scanu) od účastníka konania, doručené *Vyjadrenie sa k oznámeniu o začatí správneho konania č. k. P/0119/05/2022 zo dňa 24.4.2023*, v ktorom tento konštatoval, že tak, ako bolo uvedené v zápisnici z nazerania do spisu zo dňa 2.5.2023, všetky súdne konania, vedené voči spotrebiteľom-podávateľom podnetov, sú na Okresnom súde v Čadci ukončené súdnym zmierom, spotrebiteľom bolo umožnené splácať dlžné sumy v mesačných splátkach, neboli voči nim uplaňované trovy konania, za pochybenia sa účastník konania ospravedlnil, bude postupovať podľa pokynov orgánu dozoru a záverom požiadal o zhovievavosť pri rozhodovaní o výške sankcie, nakoľko je finančne limitovaný príspevkami zo strany mesta Čadca. V prílohe predmetného vyjadrenia sa nachádzali tri uznesenia Okresného súdu Čadca, preukazujúce schválenie súdnych zmierov vo vzťahu k dotknutým spotrebiteľom.

Správny orgán sa, po dôkladnom oboznámení so skutkovým stavom veci, berúc do úvahy zabezpečenie ochrany vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov, ustálil v názore, že vyjadrenia účastníka konania a doručené doklady nespochybnili zistený skutkový stav, s dôrazom na absolútnu zodpovednosť účastníka konania, koncipovanú na objektívnom princípe, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zistenej povinnosti. Zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnych povinností, pričom ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa v spojení s ustanoveniami § 8b ods. 1 písm. a/, § 8b ods. 1 písm. g/, § 8b ods. 1 písm. k/, § 8b ods. 2, § 9 ods. 5 písm. a/, § 14 ods. 1, § 14a ods. 2, § 14a ods. 5, § 14a ods. 6, § 14b ods. 1 písm. i/ a § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Nositeľom povinností vypracovať a do 30. novembra predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, a zároveň navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, ďalej priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu postup pri obstarávaní tovarov a služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk, ďalej sa riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu), ďalej hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami o výkone správy, evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, doručovať oznámenie o termíne, mieste a programe schôdze v listinnej podobe každému vlastníkovi v dome (ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia), zabezpečiť, aby zápisnica zo schôdze vlastníkov obsahovala zákonné náležitosti a prílohy, a aby bola zverejnená spôsobom v dome obvyklým (upraveným v zmluve o výkone správy) a pri hlasovaní o konkrétnych otázkach sa riadiť dikciou zákona so správnym vyhodnotením hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzach, a teda zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, je správca, t. j. účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie si zákonom stanovených povinností, k čomu však, ako je z podkladov pre rozhodnutie zrejmé, nedošlo.

Na margo rozsudku Krajského súdu Bratislava, daného do pozornosti účastníkom konania, správny orgán konštatuje, že súd vyhodnotil ako splnenie povinnosti doručenia každému vlastníkovi bytu oznámenia o schôdzi v písomnej forme, keď bolo dané oznámenie vložené do poštovej schránky každému vlastníkovi bytu, čo nemožno analogicky stotožniť s postupom účastníka konania, ktorý dané oznámenie vyvesil na vchodových dverách bytového domu. Preto je na zvážení správcu, aby si priamo v zmluve o výkone správy určil konkrétny spôsob doručovania predmetného oznámenia o schôdzi. Kontrola Slovenskej obchodnej inšpekcie spočíva v porovnaní zisteného skutkového stavu so stavom predpísaným, t. j. ustanoveným všeobecne záväznými právnymi predpismi a vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Kontrolou vykonanou s účastníkom konania a zadokumentovanou do inšpekčného záznamu zo dňa 13.10.2022, bolo, na základe všetkých predložených dokladov, vrátane dokladov, vzťahujúcich sa ku schôdzam, konaným dňa 23.6.2020, 6.5.2021 a 31.8.2021, zistené, že skutkový stav nezodpovedal požiadavkám všeobecne záväzných právnych predpisov, na ktorých dodržiavanie bola kontrola zameraná, pričom vo vzťahu ku schôdzi, konanej dňa 31.8.2021, boli rozhodujúcimi dokumentami: *prezenčná listina a Vyjadrenie k dofinancovaniu rozdielu vo vysúťaženom rozpočte voči pôvodnému rozpočtu z fondu opráv bytový dom 2700*, na základe ktorých nebolo možné dospieť k inému záveru, než k záveru, uvedenému vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia, bez ohľadu na skutočnosť zložitej situácie počas danej domovej schôdze. Liberačným dôvodom z plnenia zákonných povinností (vrátane výberu dodávateľa) nie je ani neexistencia žaloby o neplatnosť domovej schôdze či neplatnosť na nej prijatých uznesení, ako ani poukaz účastníka konania na skutočnosť väčšinového vlastníka bytov v danom bytovom dome – mesto Čadca, nakoľko nemožno opomenúť zákonnú ochranu ostatných vlastníkov bytov (a s tým súvisiacu zákonnú povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov v dome o výbere dodávateľa podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), ktorým nebolo postupom účastníka konania umožnené participovať na výbere dodávateľa ohľadom opravy strechy, keď im bol len oznámený výsledok verejného obstarávania za zohľadnenia jediného kritéria- najnižšej ceny, napriek tomu, že pri výbere dodávateľa zohrávajú významnú úlohu aj iné faktory, ako napr. dĺžka záručnej doby a podobne (riadnosť zhotovenia diela-opravy strechy- nie je správny orgán zo zákona oprávnený posúdiť v zmysle doručených fotografií strechy). Podľa § 7 ods. 3 zákona o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa, je účastník konania ako kontrolovaná osoba povinný v určenej lehote odstrániť zistené nedostatky, ich príčiny a vykonať okamžite nevyhnutné opatrenia na ich odstránenie a podať o nich a o ich výsledkoch v určenej lehote správu orgánu dozoru. Vysvetlenie príčiny vzniku nedostatkov a ich plánované odstránenie však nie je vyvínením sa z nepochybne zisteného protiprávneho konania. Správny orgán predmetné nedostatky posudzoval v nadväznosti aj na konkrétne okolnosti posudzovaného prípadu, berúc do úvahy aj čas vykonávania správy účastníkom konania od roku 2018, snahu účastníka konania o zákonný postup pri výkone správy, a uzatvorenie súdnych zmierov s dotknutými spotrebiteľmi, pričom účastník konania ako kontrolovaná osoba je povinná plniť nariadené opatrenia, ktorých plnenie orgán dozoru aj kontroluje. Zároveň je v tomto slova zmysle právne nevýznamné, či boli zistené nedostatky spôsobené úmyselne alebo nie. Nakoľko zo strany účastníka konania nedošlo k spochybneniu správne zadokumentovaných záverov protiprávneho konania žiadnym relevantným spôsobom, správny orgán vychádzajúc pri interpretácii právnej normy z gramatického výkladu ustanovenia § 24 zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý stanovuje správne orgánu povinnosť, nie možnosť, uložiť predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) postih za porušenie povinnosti ustanovenej týmto zákonom, vydáva enunciat v znení, ako je uvedené vyššie, s cieľom zabezpečiť zvýšenú ochranu slabšieho účastníka spotrebiteľského zmluvného vzťahu-spotrebiteľa, teda vlastníka bytu a nebytového priestoru.

Ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) podľa § 2 písm. b/ zákona o ochrane spotrebiteľa, je **DOMBYT Čadca** (príspevková organizácia) v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h/ vyššie citovanej právnej úpravy **povinná** zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Rozhodujúcim pre konštatovanie, či bol zákon dodržaný, alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly. Tým bol porušený § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa.

Pri určovaní výšky pokuty prihliadol správny orgán v zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti, spočívajúce v porušení práv spotrebiteľov chránených zákonom.

Spôsob protiprávneho konania spočíva v porušení povinnosti zo strany účastníka konania, v dôsledku ktorej nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, a to nevypracovaním a do 30. novembra 2020 a do 30. novembra 2021 nepredložením vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok 2021 a 2022, a zároveň nenavrhnutím výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok, ďalej priebežným nezverejňovaním na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu postupu pri obstarávaní tovarov a služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk, ďalej sa neriadením rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa (pričom nešlo o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu), ďalej neevidovaním a neuchovávaním všetkých prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nedoručovaním oznámení o termíne, mieste a programe schôdzí v listinnej podobe každému vlastníkovi v dome (a zmluva o výkone správy neurčila iný spôsob doručenia), nezabezpečením, aby zápisnica zo schôdze vlastníkov obsahovala zákonné náležitosti a prílohy, a aby bola zverejnená spôsobom v dome obvyklým (upraveným v zmluve o výkone správy) a pri hlasovaní o konkrétnych otázkach sa neriadením dikciou zákona so správnym vyhodnotením hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzach. Zámerom zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo zabezpečiť pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, pričom tento cieľ nebol zistenými nedostatkami naplnený. Následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajú v znížení rozsahu práv spotrebiteľov –vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priznaných im zákonom, t. j. práva na informácie a práva na ochranu ich ekonomických záujmov s dôrazom najmä na skutočnosť priebežného nezverejňovania na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu postupu pri obstarávaní tovarov a služieb, vrátane jednotlivých cenových ponúk ohľadom opravy strechy, a neumožnenia vlastníkom bytov a nebytových priestorov rozhodovať o výbere dodávateľa. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa tak nemali možnosť v plnej miere vyjadriť, uplatňovať svoje požiadavky, alebo prijímať rozhodnutia, týkajúce sa správy domu, a týmto konaním došlo zo strany správcu k nehospodáreniu s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Zistené iné správne delikty patria k ohrozovacím správnym deliktom, kedy pre definovanie protiprávneho konania stačí reálna hrozba protiprávneho následku a preto nie je nevyhnutné, aby následok aj nastal. Zákonodarca stanovením povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb) zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, garantoval vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome právo na informácie a na ochranu ich ekonomických záujmov, a to bez výnimky. Po zohľadnení konania, resp. opomenutia zo strany účastníka konania, vrátane miery, v akej bolo dané konanie, resp. 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 závažné porušenie zákona. Charakter protiprávneho konania predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo pri určene výšky pokuty zo strany správneho orgánu prihliadnuté.

Zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (a zároveň predávajúcim, resp. poskytovateľom služieb), a vlastníkmi bytov nebytových priestorov ako spotrebiteľmi, je spotrebiteľskou zmluvou. V tejto súvislosti teda vznikajú predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb) poskytujúcemu službu správy bytov a nebytových priestorov, povinnosti vyplývajúce z § 4 ods. 1 písm. h/ zákona o ochrane spotrebiteľa, t. j. povinnosť zabezpečovať poskytnutie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Účastník konania ako predávajúci (resp. poskytovateľ služieb) a správca, ktorý na základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu domu, t. j. obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, ďalej služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, nesie objektívnu zodpovednosť za dodržanie všetkých zákonom stanovených podmienok správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bez ohľadu na úmysel alebo nedbanlivosť.

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. V zmysle danej právnej úpravy je účastník konania povinný konať s odbornou starostlivosťou a zároveň je povinný dodržiavať podmienky podnikania uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti. Vyššie uvedené účastník konania nesplnil, keď preukázateľne vykonával správu nie v súlade so zákonom, a ani nie v súlade so zmluvou o výkone správy.

Účelom zákona o ochrane spotrebiteľa, ktorý je vyjadrený v § 3 ods. 1, je zabezpečenie pre každého spotrebiteľa- vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, právo na informácie a na ochranu jeho ekonomických záujmov, čomu zodpovedajú povinnosti predávajúceho (resp. poskytovateľa služieb). Poskytnutie služby výkonom správy, so zisteným značným počtom nedostatkov u účastníka konania, nebol tento účel v zákonom stanovenej miere dosiahnutý.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu, dodržal zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle Správneho poriadku a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v tomto prípade spoľahlivo preskúmaný.

Správny orgán v zmysle § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, ukladá predávajúcemu (resp. poskytovateľovi služieb), ktorý porušil svoje povinnosti ustanovené týmto zákonom alebo právne záväznými aktami Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa, pokutu až do výšky 66 400,- €.

Ukladanie pokút za správne delikty podlieha uváženiu správneho orgánu (diskrečná právomoc), v ktorom správny orgán v rámci zákonom dovoleného rozhodovacieho procesu v stanovených limitoch uplatňuje svoju právomoc a určí výšku sankcie. Výšku pokuty je v rámci administratívneho trestania nutné diferencovať a individualizovať, majú 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 správneho deliktu, nemá byť pre účastníka konania likvidačná, a preto bola uložená v primeranej výške, v dolnej úrovni zákonom stanovenej sadzby, zodpovedajúcej zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona, zohľadňujúcej všetky zákonné kritériá ovplyvňujúce jej určenie.

Pri stanovení výšky sankcie správny orgán vychádzal zo zásady, aby v skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely, a teda u účastníka konania vyvodil postih vo výške podobnej ako u iných účastníkov konania, u ktorých boli zistené obdobné nedostatky. Zároveň boli zbrané do úvahy všetky vyjadrenia účastníka konania, doručené doklady, poskytnutie súčinnosti orgánu dozoru, ako i skutočnosť, že porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bolo u účastníka konania zistené po prvý krát.

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

P O U Č E N I E :

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Ústrednému inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.