

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA

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

Číslo: P/0146/03/2022

Dňa 19.10.2023

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 3 ods. 1 a ods. 2 písm. c), § 4 ods. 1 a ods. 2 písm. h) zákona číslo 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa § 20 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

u k l a d á

účastníkovi konania **HANDIMEX-BYT, spol. s r.o.**
sídlo **972 51 Handlová, Mostná 71**
IČO **36 295 248**

pre porušenie povinnosti predávajúceho zistené dňa 24.11.2022 v sídle spoločnosti HANDIMEX-BYT, spol., s r.o. so sídlom 972 51 Handlová, Mostná 71 pri prešetrení spotrebiteľského podania č. 569/2021 týkajúceho sa plnenia povinnosti správcu bytového domu zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza. Správcom predmetného bytového domu je spoločnosť HANDIMEX-BYT, spol. s r.o., so sídlom 972 51 Handlová, Mostná 71 (ďalej aj ako „účastník konania“), a to:

- **pre nedodržanie povinnosti predávajúceho 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, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého je správca povinný riadiť sa 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, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v dome nepreukázal, že pri výbere dodávateľa ELEKTRO-MLM, s.r.o., so sídlom 971 01 Prievidza, L. N. Tolstého 1885/8, IČO: 36 725 463 pre realizáciu a montáž kompenzačného rozvádzača sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Prievidzi, zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza, čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov;**

podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov

p o k u t u

vo výške **300,- EUR** slovom **tristo eur**

O d ô v o d n e n i e

Dňa 24.11.2022 vykonali inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „inšpektori SOI“) kontrolu v sídle účastníka konania, t. j. spoločnosti HANDIMEX-BYT, spol. s r.o., so sídlom 972 51 Handlová, Mostná 71 za účelom prešetrovania spotrebiteľského podania č. 569/2021 zameraného na plnenie si povinnosti správcu bytového domu zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza.

Spotrebiteľ Ing. T. V. vo svojom podaní, ktoré bolo správnym orgánom zaevidované pod číslom 569/2021 uviedol, že konanie správcu bytového domu North Residence, je protizákonné od postavenia tohto bytového domu. Spotrebiteľ Ing. T. V. k svojmu podaniu zaslal nasledovné kópie dokladov:

- Zápisnica z konania schôdze vlastníkov bytov zo dňa 25.10.2018;
- Kolaudačné rozhodnutie, číslo: 2.4.2-02-8448-2018;
- Zápisnica z konania schôdze vlastníkov bytov zo dňa 10.06.2021;
- List od spotrebiteľa Ing. T. V. adresovaný správcovi bytového domu;
- List (Reklamácia-odpoveď) od správcu bytového domu spotrebiteľovi Ing. T. V. zo dňa 29.06.2021;
- Vyúčtovacia faktúra za dodávku a distribúciu elektriny zo dňa 10.01.2021;
- List (Odpoveď) od spotrebiteľa Ing. T. V. adresovaný správcovi bytového domu zo dňa 07.07.2021;
- List (Reklamácia-odpoveď) od správcu bytového domu spotrebiteľovi Ing. T. V. zo dňa 02.08.2021;
- Výpis z listu vlastníctva;
- Faktúra č. 21VF0183 zo dňa 07.04.2021;
- Zápisnica z konania schôdze vlastníkov bytov zo dňa 20.07.2021;

Dňa 02.11.2022 Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Trenčíne pre Trenčiansky kraj (ďalej aj ako „Inšpektorát SOI“) zaslal prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk do elektronickej schránky účastníka konania elektronickú správu, ktorá obsahovala oznámenie o začatí kontroly s dátumom 24.11.2022, a to za účelom prešetrovania spotrebiteľského podania č. 569/2021. Inšpektorát SOI si v stanovenom termíne (do 21.11.2022) vyžiadal vyjadrenie účastníka konania k spotrebiteľskému podaniu č. 569/2021 a kópie nasledovných dokladov:

- Zmluvy o združenej dodávke elektriny, o pripojení do distribučnej sústavy a o prístupe do distribučnej sústavy a distribúcii elektriny;
- Vyúčtovacej faktúry za dodávku a distribúciu elektriny vystavenú Stredoslovenskou energetikou, a. s. za rok 2021;
- Prehľad ročných spotrieb elektriny jednotlivými vlastníkami bytov a NP za rok 2021; Ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a NP Ing. T. V. za roky 2020 a 2021;

- Zápisník z domových schôdzí spolu s prezenčnými listinami, na ktorých bolo prijaté uznesením vlastníkov bytov a nebytových priestorov vytvorenie samostatných odberných miest pre jednotlivé byty a nebytové priestory.

Účastník konania zaslal dňa 20.11.2022 prostredníctvom e-mailovej správy svoje vyjadrenie k spotrebiteľskému podaniu č. 569/2021 a kópie nasledovných dokladov:

- zmluva o združenej dodávke elektriny;
- Vyúčtovacia faktúra za dodávku a distribúciu elektriny za rok 2021;
- Prehľad ročných spotrieb jednotlivých vlastníkov za rok 2021;
- Ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu Ing. T. V. za roky 2020,2021;
- Zápisnica zo schôdze zo dňa 28.06.2022;
- Žiadosť o stanovisko ku kolaudácii stavby zo dňa 12.12.2021;
- Žiadosť o stanovisko ku kolaudácii stavby - urgencia zo dňa 02.05.2022;
- Žiadosť o vyjadrenie na zmenu sadzby pre domácnosti zo dňa 25.5.2021+ odpoveď distribučnej spoločnosti;
- Čestné prehlásenie žiadateľa k žiadosti o zmenu sadzby;

Účastník konania vo svojom vyjadrení k spotrebiteľskému podaniu č. 569/2021 uviedol, že dôvod montáže ventilátora bolo zabezpečenie núteného vetrania v pivničných priestoroch, ktorý nainštaloval zhotoviteľ v rámci odstránenia reklamácie zvýšenej vlhkosti v pivniciach. Montáži predchádzala hĺbková tlaková injekcia stien za účelom odstránenia vlhkosti. Náklady znášal zhotoviteľ. Pripojenie ventilátora (s príkonom 18W, ročnou spotrebou cca 13,14 kWh t.j. cca 1,25€ s DPH pre 1 vchod BD) je realizované na elektrický rozvod spoločných priestorov a náklady na jeho prevádzku sa rozpočítavajú ako súčasť nákladov spotrebovanej elektrickej energie spoločných priestorov BD. Správca uvádza, že vzhľadom na ročný náklad na prevádzku ventilátora nebolo na schôdzi vlastníkov prijaté rozhodnutie o spôsobe rozúčtovania týchto nákladov, avšak vlastníci boli o tejto skutočnosti informovaní. Zhotoviteľa správca kontaktoval s požiadavkou na preplatenie nákladov na prevádzku ventilátora, ten však túto požiadavku odmietol s odôvodnením, že ventilátor tam bol namontovaný na jeho náklady v rámci reklamácie vlhnutia pivníc. Podľa jeho vyjadrenia je to nadpráca, ktorú v rámci reklamácie vykonal a vlastníci ho môžu kedykoľvek vypnúť, keďže je na časový spínač, o čo však vlastníci nepožiadali. Správca vo svojom stanovisku ďalej uviedol stanovisko ku kompenzačnému rozvádzaču. Uvádza, že vlastnou iniciatívou pri analýze rozpisu došlej faktúry č. 9210077995 od dodávateľa SSE a.s. zo dňa 10.11.2021 zistili, že dodávateľ začal fakturovať tzv. zvýšenú tarifu za dodávku jalovej energie do siete. Jedná sa o vyúčtovaciu faktúru za dodávku a distribúciu za rok 2020. Situáciu analyzovali, kontaktovali dodávateľa, ktorý správcovi oznámil, že došlo k naplneniu podmienok k takejto fakturácii, nakoľko elektromer s inteligentným meracím systémom, osadený na odbernom mieste, to dokáže zaznamenať. Vo faktúrach za roky 2019 a 2018 táto položka nebola uvádzaná. Správca uvádza, že operatívne oslovili dodávateľa SSE a.s. o vypracovanie ponuky na dodávku kompenzačného rozvádzača (5438,-EUR), ako aj spoločnosti AVEK sys s.r.o (5640,-EUR) a ELEKTRO-MLM, s.r.o. (3200,-EUR - najvýhodnejšia ponuka). Vzhľadom k tomu, že dodávateľ fakturoval mesačne cca 200,-EUR tzv. zvýšenú tarifu za dodávku jalovej energie do siete, bolo potrebné prijať okamžité rozhodnutie, aby nedochádzalo k poškodeniu vlastníkov nečinnosťou zo strany správcu. Schôdzu vraj nebolo možné zvolať z dôvodu pandemickej situácie, čo spôsobilo, že správca prevzal na seba zodpovednosť za výber najvýhodnejšieho dodávateľa technológie. Po montáži došlo k podstatnej eliminácii tejto položky jalovej energie. Na schôdzi konanej 04.11.2021 boli vlastníci o skutočnosti informovaní, pričom správca ponúkol demontovanie rozvádzača na vlastné náklady, k čomu sa však vlastníci nevyjadrili. Na schôdzi vlastníkov dňa

20.04.2022 bol schválený zástupca vlastníkov navrhovaný v písomnom hlasovaní a zhodli sa, že predmetné hlasovanie o kompenzačnom rozvádzači (04.11.2021) bolo schválené, avšak nebolo zaznamenané v zápisnici. Správca na podporu svojich tvrdení zaslal aj elektronickú komunikáciu správcu s oznamovateľom a prílohy:

1. Vyúčtovacia faktúra SSE a.s. – 2020;
2. Vyúčtovacia faktúra SSE a.s. – 2019;
3. Vyúčtovacia faktúra SSE a.s. – 2018;
4. Vyúčtovacia faktúra SSE a.s. – 2021;
5. Cenová ponuka kompenzačného rozvádzača od SSE a.s.;
6. Cenová ponuka kompenzačného rozvádzača od AVEK sys s.r.o.;
7. Cenová ponuka kompenzačného rozvádzača od ELEKTRO-MLM s.r.o.;
8. Zápisnica zo schôdze zo dňa 20.07.2021;
9. Zápisnica zo schôdze zo dňa 04.11.2021;

Inšpektori SOI vykonali dňa 24.11.2022 za účelom prešetrenia spotrebiteľského podania č. 569/2021 kontrolu v sídle účastníka konania. Prítomný konateľ účastníka konania predložil inšpektorom SOI nasledovné doklady týkajúce sa spotrebiteľského podania č. 569/2021:

- Zápisnica zo schôdze zo dňa 21.05.2019;
- Zápisnica zo schôdze zo dňa 25.06.2020;
- Komunikácia s Mestom Prievidza;
- Evidencia reklamácií BD Na Karasiny 342, Prievidza;
- Zoznam kupujúcich od roku 2018;
- Upresnenie rekonštrukcie elektrickej prípojky;

Pri prešetrení spotrebiteľského podania č. 569/2021 inšpektori SOI v čase kontroly dňa 24.11.2022 zistili, že účastník konania ako správca bytového domu zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza, nekonal v záujme vlastníkov, keď nepreukázal, že pri výbere dodávateľa ELEKTRO-MLM, s.r.o., so sídlom 971 01 Prievidza, L. N. Tolstého 1885/8, IČO: 36 725 463 pre realizáciu a montáž kompenzačného rozvádzača sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v Prievidzi, zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza. Správca bytového domu sa odvoláva na pandemickú situáciu (lockdown v priebehu januára 2021), kedy bolo potrebné v danej veci prijať rozhodnutie, nakoľko by mesačne dochádzalo k navýšeným nákladom (cca 230,-EUR) a preto konal okamžite, nakoľko konal v záujme vlastníkov. Rozhodnutie v tej dobe vykonal správca bytového domu bez súhlasu vlastníkov, nakoľko dochádzalo k stratám na majetku - finančných prostriedkoch. Následne po skončení pandemickej mimoriadnej situácie správca zvolal schôdzu a vlastníkov informoval o tejto skutočnosti. Ponúkol aj odstránenie rozvádzača a vrátenie nákladov na jeho montáž. Vlastníci sa uzniesli na rozhodnutí, že kompenzačný rozvádzač ostáva zapojený a náhradu od správcu nežiadali.

Dňa 28.06.2023 bol účastníkovi konania zaslaný prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk formou elektronickej úradnej správy do jeho elektronickej schránky Dodatok k inšpekčnému záznamu zo dňa 24.11.2022. V predmetnom dodatku bolo konštatované porušenie povinností predávajúceho 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, v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého je správca povinný riadiť sa 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. K obsahu dodatku k inšpekčnému záznamu mal účastník konania možnosť sa vyjadriť písomne.

V zmysle § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon č. 250/2007 Z. z.“) je predávajúci povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

V zmysle § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon č. 182/1993 Z. z.“ alebo aj ako „zákon o vlastníctve bytov“) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa 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.

Vykonanou kontrolou dňa 24.11.2022 zameranou na prešetrenie písomného podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 569/2021, bolo zistené, že účastník konania nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods.1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., v zmysle ktorého je predávajúci povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého správca je povinný riadiť sa 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, keď účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nepreukázal, že pri výbere dodávateľa na realizáciu montáže kompenzačného mechanizmu sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zapísaného na liste vlastníctva v Prievidzi.

Uvedeným konaním účastníka konania bolo porušené ustanovenie §8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., čím došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z., ktorý mu ako predávajúcemu ukladá povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Pod riadnym poskytnutím služby sa pritom rozumie poskytnutie služieb v súlade so zmluvnými ako aj zákonnými podmienkami.

Prítomný konateľ účastníka konania vo svojej vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 24.11.2022 uviedol, že pri kontrole bol prítomný a inšpekčný záznam preberá. Ku jednotlivým bodom sa vyjadrili v ich stanovisku a súčasne aj v inšpekčnom zázname. Svoje tvrdenia podložil relevantnými dokladmi.

Na základe zistenia nedostatkov a objektívnej zodpovednosti predávajúceho bolo účastníkovi konania prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk formou elektronickej úradnej správy zaslané do jeho elektronickej schránky oznámenie o začatí správneho konania zo dňa 21.09.2023, ktoré účastník konania prevzal dňa 21.09.2023.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov mal účastník konania možnosť v stanovenej lehote 8 dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí správneho konania vyjadriť sa k zisteným nedostatkom, prípadne navrhnúť doplnenie dokazovania.

Účastník konania vo svojom vyjadrení k dodatku k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.07.2023 uviedol, že sa odvolávajú voči rozhodnutiu, že výberom dodávateľa na montáž kompenzačného rozvádzača bez rozhodnutia vlastníkov bol porušený zákon č. 182/1993 Z. z., nakoľko v čase tohto rozhodnutia bol vyhlásený na celom území Slovenskej republiky núdzový stav a bolo zakázané sa zhromažďovať v počte viac ako 6 osôb. Nekonaním by každý mesiac vznikla škoda vo výške cca 230,-EUR a zvolaním schôdze vlastníkov by došlo k porušeniu zákona č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu, čo by malo za následok trestnoprávnu zodpovednosť správcu. Hneď ako bolo možné zvolali schôdzu, kde vlastníkom ponúkol preplatenie nákladov na montáž rozvádzača, ak s jeho montážou nesúhlasia. Ich cieľom nebolo poškodiť vlastníkov, ale zamedziť vzniku ďalším škodám. Sú si vedomí, že svojím konaním porušili zákon č. 182/1993 Z. z., ale na druhej strane by porušili zákon č. 227/2002 Z. z.

Správny orgán preskúmal podkladový materiál v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol spoľahlivo preukázaný. Účastník konania zistenie nedostatkov nespochybnil právne relevantným spôsobom.

Pokiaľ ide o vyjadrenie konateľa účastníka konania, správny orgán uvádza, že ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona v spojení s ustanovením § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. sú konštruované na princípe objektívnej zodpovednosti, t. j. účastník konania zodpovedá za zistené nedostatky na základe princípu objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo iných okolností danej veci, za ktorých k ich porušeniu došlo, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom vzniku zodpovednosti za túto kategóriu správneho deliktu, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti. Ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona v spojení s ustanovením § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. 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 sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu právnickej osoby. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Subjektom deliktu je právnická osoba spôsobilá na protiprávne konanie (tzv. deliktuálna spôsobilosť, ktorá je spojená s jej vznikom a existenciou). Účastník konania tak zodpovedá za porušenie povinnosti založenej na objektívnej zodpovednosti za správny delikt. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie.

Správny orgán poukazuje na to, že ustanovenia § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého pri správe domu je správca povinný riadiť sa 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, pričom nositeľom tejto povinnosti je správca, t. j. účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie zákonom stanovenej povinnosti, k čomu však ako je z podkladov pre rozhodnutie zrejmé nedošlo. Z uvedeného tak vyplýva, že v prípade kedy správca nie je schopný objektívne preukázať splnenie zákonnej povinnosti, je správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu sankcie, nakoľko bez objektívneho preukázania tvrdených skutočností, nie je možné objektívne vyvodiť záver o splnení si povinnosti stanovenej zákonom.

Pri posudzovaní vecí teda nemožno prihliadať na subjektívnu stránku vecí a účastník konania sa svojej objektívnej zodpovednosti nemôže zbaviť poukazovaním na skutočnosti majúce výlučne subjektívny charakter.

Správny orgán nespochybňuje povinnosť správcu pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, avšak kumulatívne zákon vyžaduje pre naplnenie dikcie ustanovenia § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. aj súhlas, resp. rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa správcou, pričom stanovuje aj jedinú výnimku, kedy takýto súhlas (rozhodnutie) vlastníkov nie je potrebný, a to v prípade o výbere dodávateľa na zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, čo nebol tento prejednávaný prípad. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo porovnať výhodnosť dojednaných podmienok, resp. majú právo porovnať si výber z viacerých ponúk tú najvýhodnejšiu, keďže ide o nakladanie a hospodárenie z ich vlastnými peňažnými prostriedkami. V zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. b) a d) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom záujme vlastníkov je zrejmý najmä z rozhodnutí vlastníkov ale aj zo všeobecných záujmov každého bežného vlastníka (spoluvlastníka) ohľadne nakladania s jeho vlastníctvom (spoluvlastníctvom).

Vzhľadom na skutočnosť, že správca spravuje cudzí majetok tým, že s ním nakladá, vykonáva platby, dojednáva zmluvy a pod., je povinný konať na základe pokynov od vlastníkov. Z tohto dôvodu každá finančná operácia vykonávaná správcou v prospech vlastníkov musí byť transparentná. Povinnosť správcu uvedená v ustanovení § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov súvisí najmä s povinnosťou hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, tiež s povinnosťou dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými a vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca pri obstaraní služieb a tovaru v prospech vlastníkov je vždy povinný postupovať v súlade so záujmami vlastníkov a dohodnúť im čo najvýhodnejšie podmienky, a to či už z pohľadu ceny, kvality alebo reklamačných podmienok. Na splnenie si tejto povinnosti preukázaným spôsobom je zo strany správcu nevyhnutné získať všetky dostupné informácie o možných ponukách iných dodávateľských subjektov alebo zorganizovať verejnú súťaž. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zároveň s týmto zakotvuje povinnosť správcu riadiť sa rozhodnutím vlastníkov, ak je na to dôvod, teda ak je potrebný na vykonanie určitého úkonu správcu, ktorý nepokrýva zmluva o výkone správy, nadpolovičný súhlas všetkých vlastníkov, musí správca zvolať schôdzu, na ktorej si vlastníci odsúhlasia plánovaný úkon, pričom v zmysle ustanovenia § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný pri správe domu hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Účastník konania pri výbere dodávateľa nedbal na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a neuprednostnil ich záujmy pred vlastnými, pričom bolo jeho povinnosťou vykonávať práva k majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca svojim konaním pri výbere dodávateľa ani nedal možnosť vlastníkom bytov a nebytových priestorov posúdiť, či vybraná cenová ponuka bola tá najvýhodnejšia pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov z hľadiska ceny, ako aj

kvality, čím správca pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou, ktorá sa od neho ako správcu očakávala.

Pre rozhodnutie vo veci je v danom prípade rozhodujúce, že účastník konania ako správca bytových domov nepostupoval pri výkone správy v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, v zmysle 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 správy. Nesplnením si povinností vyplývajúcich z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov došlo k porušeniu povinnosti predávajúceho zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie, za čo účastník konania v plnom rozsahu, bez ohľadu na ním uvádzané skutočnosti, zodpovedá.

K porušeniu povinností zo strany účastníka konania postačuje, ak dôjde len k ohrozeniu práv spotrebiteľov, teda nemusí dôjsť výlučne k poruchovému následku, nakoľko k poškodeniu spotrebiteľov dochádza samotným znížením rozsahu ich práv priznaných zákonom.

Správny orgán je toho názoru, že účastník konania ako predávajúci je povinný poznať zákony a zabezpečiť ich dodržiavanie pri výkone svojej podnikateľskej činnosti.

Správny orgán prihliadol na argumenty účastníka konania, týkajúce sa najvýhodnejšej ponuky a pandemickej situácie, nakoľko dochádzalo k stratám na majetku (finančných prostriedkoch) a že následne po skončení pandemickej situácie zvolal schôdzu a informoval o tejto skutočnosti s následným riešením odstránenia rozvádzača a vrátenie nákladov na jeho montáž, ale vlastníci sa uzniesli na rozhodnutí, že kompenzačný rozvádzač ostáva zapojený a náhradu od správcu nežiadali, ktoré zohľadnil pri posúdení skutkového stavu, zaznamenaného v inšpekčnom zázname z vykonanej kontroly a z vyjadrenia k dodatku k inšpekčnému záznamu zo dňa 03.07.2023.

Správny orgán zhodnotil jednotlivé dôkazné prostriedky podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti predávajúceho bolo objektívne preukázané. Správny orgán je viazaný zásadou zákonnosti, v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Správny orgán je ďalej povinný dodržiavať zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy spoločne so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov v zmysle ustanovenia § 34 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. 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.

Na základe vyššie uvedených skutočností, keďže skutkový stav zistený kontrolou po porovnaní so stavom vyžadovaným všeobecne záväznými právnymi predpismi bol vyhodnotený ako stav protiprávny, bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastník konania ako predávajúci v zmysle zákona zodpovedá za porušenie povinnosti objektívne bez ohľadu na zavinenie. Správny orgán neskúma úmysel, ale zisťuje protiprávny stav, ktorý bol spoľahlivo zistený. Správny orgán je toho názoru, že stav zistený v čase kontroly porovnaný so stavom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi bol spoľahlivo vyhodnotený ako stav protiprávny.

Povinnosťou účastníka konania, t. j. predávajúceho, ktorým v zmysle § 2 písm. b) zákona č. 250/2007 Z. z. je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci

predmetu svojej podnikateľskej činnosti alebo povolania alebo osoba konajúca v jej mene alebo na jej účet, je zabezpečiť splnenie všetkých povinností pri ponuke a predaji výrobkov alebo poskytovaní služieb tak, ako ich určuje zákon a osobitné predpisy.

V zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. pri určení výšky pokuty správny orgán prihliadal najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinností.

Správny orgán zohľadnil, že účastník konania vystupujúci v pozícii správcu bytového domu nezabezpečil poskytovanie služieb riadnym spôsobom, nakoľko bolo zistené, že účastník konania ako správca bytov a nebytových priestorov v dome nepreukázal, že pri výbere dodávateľa ELEKTRO-MLM, s.r.o., so sídlom 971 01 Prievidza, L. N. Tolstého 1885/8, IČO: 36 725 463 pre realizáciu a montáž kompenzačného rozvádzača sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom v Prievidzi, zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza, čo je v rozpore s § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého je správca povinný pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa 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.

Správny orgán zohľadnil, že kontrola bola vykonaná na základe spotrebiteľského podania, ktorého opodstatnenosť sa potvrdila.

Správny orgán ako orgán dozoru zastáva názor, že v prípade porušenia povinnosti predávajúceho – poskytovateľa služieb zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne využitie došlo zo strany účastníka konania k porušeniu práv spotrebiteľa taxatívne vymedzených v ustanovení § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z., a to práva na služby v bežnej kvalite a práva na informácie.

K povinnostiam predávajúceho patrí povinnosť predávajúceho – poskytovateľa služieb zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Túto povinnosť, ako vyplýva z kontroly vykonanej inšpektormi SOI dňa 24.11.2022 v sídle účastníka konania, účastník konania, ako predávajúci, vzhľadom k vyššie uvedenému, preukázateľne porušil.

V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. za porušenie povinností ustanovených týmto zákonom alebo právne záväznými aktmi Európskej únie v oblasti ochrany spotrebiteľa uloží orgán dozoru predávajúcemu pokutu do 66 400 eur; za opakované porušenie povinností počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Nakoľko v prípade účastníka konania išlo o prvé porušenie predmetného zákona počas 12 mesiacov, zohľadnil správny orgán pri určení výšky pokuty túto skutočnosť v prospech účastníka konania.

Správny orgán pri určení výšky pokuty prihliadol zároveň k tomu, že účastník konania je povinný dodržiavať všetky zákonom stanovené podmienky poskytovania správcovských služieb, za dodržiavanie ktorých zodpovedá objektívne, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili ich porušenie. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol na skutočnosť, že účastník konania porušil v zmysle vyššie uvedeného jednu z povinností v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., a to konkrétne § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Pokuta bola uložená na základe správnej úvahy v zákonnej hranici sadzby. Rozhodujúcimi skutočnosťami,

ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu, bolo porušenie práv spotrebiteľa a nesplnenie zákonných povinností správcu bytového domu s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zisteného nedostatku. Správny orgán po zohľadnení jednotlivých zákonných kritérií podľa § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., ako aj po prihliadnutí na špecifiká konkrétneho prípadu a proporcionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ktorú správny orgán za porušenie povinnosti môže uložiť, pristúpil k uloženiu pokuty na spodnej hranici zákonnej sadzby, pričom uloženú pokutu považuje za adekvátnu, primeranú k rozsahu protiprávnej činnosti.

Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových vyplýva správcovi povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Účastník konania ako správca bytového domu napriek vyššie uvedenému nepreukázal, že o výbere dodávateľa na realizáciu montáže kompenzačného mechanizmu sa riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zapísaného na liste vlastníctva, katastrálne územie Prievidza, čím porušil práva spotrebiteľov na riadny výkon správy.

Nerešpektovaním povinnosti správcu pri výkone správy bytov a nebytových priestorov bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Konaním správcu tak bola dotknutá ochrana majetkových 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 z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. Správny orgán pri určovaní výšky pokuty zohľadnil závažnosť správneho deliktu a jeho vplyv na priemerného spotrebiteľa. V uvedenej súvislosti správny orgán ako rozhodujúci vnímal fakt, že svojvoľné konanie účastníka konania – správcu, ktorý bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytového domu sám rozhodol o výbere dodávateľa na realizáciu montáže kompenzačného mechanizmu, je priamo spôsobilé negatívne zasiahnuť do ekonomickej sféry spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správny orgán teda zohľadnil mieru hrozacej a reálnej hrozby, či priamo vzniku majetkovej ujmy na strane spotrebiteľov a poškodenie ich ekonomických záujmov, keďže si je potrebné predovšetkým uvedomiť, že predmetná montáž je financovaná práve z majetku vytváraného samotnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov – spotrebiteľmi. Preto správny orgán, vzhľadom na potrebu naplnenia nielen represívneho ale najmä výchovného a preventívneho účelu sankcie, pristúpil k uloženiu pokuty vo výške, ktorá uvedené aspekty zohľadňuje.

Uvedeným protiprávnym konaním boli porušené práva spotrebiteľa chránené zákonom.

Následkom porušenia povinností predávajúceho je ohrozenie ekonomických záujmov spotrebiteľa.

Správny orgán zastáva názor, že pri zvažovaní výšky pokuty a jej následnom určení správny orgán okrem zákonných predpokladov uvedených v ustanovení § 24 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z., prihliadal i na charakter sankcie ako takej, ktorou je jej preventívna a represívna funkcia, pričom ak ide o finančný postih, nemôže byť neprimerane mierny vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku. Na to, aby sankcia plnila svoju preventívnu funkciu, jej výška musí byť stanovená tak, aby sa sankcionovaná osoba vyvarovala do budúcnosti porušeniu zákonných ustanovení. Správny orgán považuje uloženú pokutu v tejto výške vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu,

ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze za primeranú a zároveň zodpovedajúcu zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a síce s ustanovením § 3 ods. 5, v zmysle ktorého správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely, a teda sú povinné objektívne podobné prípady rozhodovať zhodne. Správny orgán má za to, že pokuta uložená účastníkovi konania, nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákona, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania tak plní represívnu ako aj preventívnu funkciu.
