

**SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA**  
**Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj,**  
**Predmestská 71, PO box 89, 011 79 Žilina**

---

Číslo: EF/0126/05/2023

Dňa: 21.06.2024



## ROZHODNUTIE

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán podľa § 1 ods. 1 písm. a), § 3 ods. 1, § 3 ods. 2 písm. e), § 3 ods. 4, § 4 ods. 1 zákona č. 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 § 88 ods. 1 písm. c) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa § 27 ods. 1 zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

**r o z h o d o l t a k t o:**

účastníkovi konania: **BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, 027 44 Tvrdošín**  
dátum a miesto vykonania kontroly: **dňa 30.11.2023 a dňa 07.03.2024 na adrese kancelárie účastníka konania Vojtaššáková 613, 027 44 Tvrdošín a dňa 25.03.2024 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina**

./.

IČO: 36 377 082

Spnomocnený zástupca: **JUDr. Ľubomír Kuboš, advokát, miesto podnikania: 02742 Podbiel 361, adresa na doručovanie: Bernoláková 18, 028 01 Trstená,**  
IČO: 47 441 798

**pre porušenie povinností vlastníka budovy podľa § 11 ods. 1 písm. a) a písm. c) zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o energetickej efektívnosti“),** v zmysle ktorého je vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m<sup>2</sup> s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody povinný zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove a zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody, **v spojitosti s § 32 ods. 13 zákona o energetickej efektívnosti,** v zmysle ktorého je vlastník budovy povinný splniť povinnosti podľa § 11 ods. 1 do 31. decembra 2015. Ak vlastník budovy realizuje opatrenia na zlepšenie energetickej efektívnosti podľa § 11 ods. 2 vo väčšom rozsahu, ako ustanovuje tento zákon, alebo vymení rozvody tepla a teplej vody po dobe životnosti, je povinný splniť povinnosti podľa § 11 ods. 1 do 31. decembra 2017, keď kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako správca, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.10.2022 vykonáva správu bytového domu Nová Doba č. 504, Nižná s celkovou podlahovou plochou 1.409,11 m<sup>2</sup> s ústredným teplovodným vykurovaním a spoločnou prípravou teplej vody, nedodržiaval povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove a nedodržiaval povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody, v zákonom stanovenej lehote do 31.12.2015, keď podľa predloženej Zmluvy o dielo č. 2022/504/1 zo dňa 20.07.2022, faktúry č. 220641 vystavenej dňa 28.09.2022 a faktúry č. 220762 vystavenej dňa 04.11.2022 dodržiaval povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove až dňa 20.07.2022 a keď k splneniu povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody neboli počas kontroly predložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali splnenie povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody. V priebehu kontroly zároveň neboli predložené žiadne doklady o realizácii opatrení na zlepšenie energetickej efektívnosti vo väčšom rozsahu alebo o výmene rozvodov tepla a teplej vody po dobe životnosti, čo by odôvodnilo predĺženie lehoty na splnenie vyššie citovaných povinností do 31. decembra 2017.

#### **u k l a d á**

účastníkovi konania podľa § 29 ods. 2 písm. a) zákona o energetickej efektívnosti pokutu vo výške **350,- €, slovom tristopäťdesiat eur**, ktorú je účastník konania povinný 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-01260523.

#### **O d ô v o d n e n i e**

Inšpektori Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj vykonali s účastníkom konania - správcom: BSS, s.r.o., Medvedzie 128/5-3, Tvrdošín, dňa 30.11.2023 a 07.03.2024 na adrese kancelárie účastníka konania: Vojtaššákova 613, 027 44 Tvrdošín a dňa 25.03.2024 na Inšpektoráte Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Predmestská 71, 011 79 Žilina, kontrolu. Kontrola bola vykonaná za účelom preverenia plnenia povinností podľa zákona o energetickej efektívnosti. Pri výkone kontroly boli zistené nasledovné



nedostatky, ktoré sú zdokumentované v dodatku zo dňa 25.03.2024 označenom ako *Dodatok k Protokolu zo dňa 07.03.202, za ktoré zodpovedá účastník konania.*

Kontrolou bolo zistené, že účastník konania ako správca, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 12.10.2022 vykonáva správu bytového domu Nová Doba č. 504, Nižná s celkovou podlahovou plochou 1.409,11 m<sup>2</sup> s ústredným teplovodným vykurovaním a spoločnou prípravou teplej vody, nedodržiaval povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove a nedodržiaval povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody, v zákonom stanovenej lehote do 31.12.2015, keď podľa predloženej Zmluvy o dielo č. 2022/504/1 zo dňa 20.07.2022, faktúry č. 220641 vystavenej dňa 28.09.2022 a faktúry č. 220762 vystavenej dňa 04.11.2022 dodržiaval povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove až dňa 20.07.2022 a keď k splneniu povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody neboli počas kontroly predložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali splnenie povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody. V priebehu kontroly zároveň neboli predložené žiadne doklady o realizácii opatrení na zlepšenie energetickej efektívnosti vo väčšom rozsahu alebo o výmene rozvodov tepla a teplej vody po dobe životnosti, čo by odôvodnilo predĺženie lehoty na splnenie vyššie citovaných povinností do 31. decembra 2017.

Podľa § 2 písm. f) zákona o energetickej efektívnosti energetickou efektívnosťou je proces, ktorý prispieva k zvýšeniu energetickej účinnosti alebo k zníženiu energetickej náročnosti premeny, distribúcie alebo spotreby energie pri zohľadnení technických, hospodárskych alebo prevádzkových zmien, alebo zmien správania koncových odberateľov a konečných spotrebiteľov.

Podľa § 11 ods. 1 zákona o energetickej efektívnosti vlastníky budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m<sup>2</sup> s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody je povinný

- a) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,
- b) vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teploty látky na každom tepelnom spotrebiči, v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s dlhodobým pobytom osôb a v spoločných priestoroch budovy pri výmene zariadenia na výrobu tepla alebo rozvod tepla, ak je to funkčne uskutočniteľné a technicky a nákladovo primerané,
- c) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,
- d) vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.

Podľa § 11 ods. 4 zákona o energetickej efektívnosti za splnenie povinností podľa odsekov 1 až 3 v bytovom dome zodpovedá spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je povinný umožniť spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správcovi splniť povinnosti podľa odsekov 1 až 3, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

Podľa § 11 ods. 5 zákona o energetickej efektívnosti povinnosti podľa odsekov 4 a 8 sa vzťahujú aj na správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v budove, ktorá nemá charakter bytového domu.

Podľa § 32 ods. 13 zákona o energetickej efektívnosti je vlastníky budovy povinný splniť povinnosti podľa § 11 ods. 1 do 31. decembra 2015. Ak vlastníky budovy realizuje opatrenia na zlepšenie energetickej efektívnosti podľa § 11 ods. 2 vo väčšom rozsahu, ako ustanovuje tento zákon, alebo

vymení rozvody tepla a teplej vody po dobe životnosti, je povinný splniť povinnosti podľa § 11 ods. 1 do 31. decembra 2017.

Za zistené nedostatky, a tým aj preukázané porušenie zákonov citovaných vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, zodpovedá účastník konania ako správca.

Na základe uvedených skutočností bolo splnomocnenému zástupcovi účastníka konania prostredníctvom webového portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) do jeho elektronickej schránky zaslané oznámenie o začatí správneho konania č. EF/0126/05/2023 zo dňa 07.05.2024. Nakoľko splnomocnenému zástupcovi účastníka konania vypršala úložná lehota, predmetné oznámenie o začatí správneho konania sa považuje za doručené dňom 23.05.2024.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o eGovernmente) sa uloženie elektronickej úradnej správy rozumie okamih, odkedy je elektronická úradná správa objektívne dostupná prijímateľovi v elektronickej schránke adresáta. Podľa ods. 2 cit. paragrafu je úložnou lehotou na účely tohto zákona lehota, počas ktorej je uložená elektronická úradná správa považovaná za nedoručenú. Úložná lehota je 15 dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej úradnej správy, ak osobitný predpis neustanovuje inú lehotu. Podľa ods. 5 písm. b) bod 1. cit. paragrafu elektronická úradná správa vrátane všetkých elektronických dokumentov sa považuje za doručenú, ak je adresátom iná osoba ako orgán verejnej moci, a ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

Vo vysvetlivke k inšpekčnému záznamu zo dňa 30.11.2023 splnomocnená osoba uviedla, že požadované doklady zašlú na správny orgán.

Vo vysvetlivke k protokolu zo dňa 07.03.2024 označenom ako *Protokol (dokončenie kontroly zo dňa 30.11.2023)* splnomocnená osoba uviedla, že protokol prevzala a vyjadrenie bude zaslané na správny orgán dodatočne.

Dňa 12.03.2024 bolo správne orgánu prostredníctvom webového portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) doručené od splnomocneného zástupcu účastníka konania podanie zo dňa 12.03.2024 označené ako *Vec: Predloženie dokladov k protokolu zo dňa 07.03.2024 o dokončení kontroly zo dňa 30.11.2023*, v ktorom splnomocnený zástupca uviedol, že vzhľadom na nesprávne zistenia správneho orgánu z kontroly zo dňa 07.03.2024 vykonanej za účelom dokončenia kontroly zo dňa 30.11.2023, keď orgán kontroly nesprávne v protokole zo dňa 07.03.2024 konštatoval, že povinnosti podľa § 11 ods. 1 písm. a) a c) zákona o energetickej efektívnosti, neboli splnené ani do času vykonania tejto kontroly, nakoľko k predmetnému neboli predložené žiadne doklady, účastník konania uviedol, že ku dňu vykonania kontroly bola v bytovom dome realizovaná výmena výmenníkovej stanice tepla a tiež bola uskutočnená realizácia hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému. Prílohu podania tvorili nasledujúce doklady: písomnosť zo dňa 07.12.2023 označená ako *Vec: Predloženie dokladov ku kontrole vykonanej dňa 30.11.2023*, plnomocenstvo zo dňa 07.12.2023, písomnosť zo dňa 24.05.2022 označená ako *Vec: Cenová a technická ponuka č. 00682941/R2, OST BD Nová Dobá 504* od spoločnosti Danfoss, s.r.o., písomnosť označená ako *BD 504 – modernizácia výmenníkovej stanice tepla a hydraulické vyregulovanie UK – oslovené firmy*, písomnosť označená ako *ZOZNAM MATERIÁLU, Objekt 61649 61441 OST BD Nová Doba 504, Výmenníková stanica: AKU tank* od spoločnosti Danfoss, s.r.o., písomnosť označená ako *ZOZNAM MATERIÁLU, Objekt 61649 61441 OST BD Nová Doba 504, Výmenníková stanica: HDS* od spoločnosti Danfoss, s.r.o., schéma od spoločnosti Danfoss, s.r.o., písomnosť označená ako *Dimenzovanie HDS* od spoločnosti Danfoss,



s.r.o., faktúra č. 220641 vystavená dňa 28.09.2022, faktúra č. 220762 vystavená dňa 04.11.2022 spolu s krycím listom rozpočtu, rekapituláciou rozpočtu a rozpočtom, písomnosť p. Š. zo dňa 23.06.2022 označená ako *Vec: VYHADRENIE vlastníka ku schôdzi vlastníkov, konanej dňa 9.6.2022 v bytovom dome s. č. 504 na UL. Nová Doba v Nižnej*, písomnosť p. Š. zo dňa 12.09.2022 označená ako *Vec: POSLEDNÁ VÝZVA K NÁPRAVE*, fotodokumentácia poštovej schránky a pozvánky, Vyhlásenie vlastníka bytu p. D. K zo dňa 10.02.2023, pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov zo dňa 31.05.2022 spolu so Zápisnicou zo schôdze konanej dňa 09.06.2022 (vyhotovená dňa 12.06.2022) a prezenčnou listinou, Zápisnica zo schôdze konanej dňa 20.11.2018 (vyhotovená dňa 21.11.2018) spolu s prezenčnou listinou a pozvánkou na schôdzu vlastníkov bytov, pozvánkou na schôdzu vlastníkov bytov zo dňa 13.12.2021, Zápisnica zo schôdze konanej dňa 21.12.2021 (vyhotovená dňa 21.12.2021) spolu s prezenčnou listinou, Zmluva o dielo č. 2022/504/1 zo dňa 20.07.2022 uzatvorená so zhotoviteľom spoločnosťou Ekoboss s.r.o., spolu s krycím listom rozpočtu, rekapituláciou rozpočtu a rozpočtom, Zmluva o dielo č. 2022/504/2 zo dňa 21.07.2022 uzatvorená so zhotoviteľom spoločnosťou Grif plus, s.r.o. spolu s krycím listom rozpočtu a rozpočtom.

Správny orgán k vyššie uvedenému vyjadreniu uvádza, že účastník konania predložil správne orgánu doklady, na základe ktorých došlo k zmene skutkového stavu zisteného pri kontrole dňa 07.03.2024. Zmenený skutkový stav na základe predložených dokladov bol zadokumentovaný do dodatku zo dňa 25.03.2024 označenom ako *Dodatok k Protokolu zo dňa 07.03.2024*. V rámci kontroly dňa 25.03.2024 bolo zistené, že účastník konania povinnosti uvedené v § 11 ods. 1 písm. a) zákona o energetickej efektívnosti splnil, avšak nedodrжал zákonom stanovenú lehotu pre ich splnenie. Zároveň bolo zistené, že neboli zo strany účastníka konania predložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali, že účastník konania splnil povinnosti uvedené v § 11 ods. 1 písm. c) zákona o energetickej efektívnosti. Z predložených dokladov - zo Zmluvy o dielo č. 2022/504/1 zo dňa 20.07.2022, faktúry č. 220641 vystavenej dňa 28.09.2022 a faktúry č. 220762 vystavenej dňa 04.11.2022 vyplýva, že účastník konania zabezpečil a udržiaval hydraulický vyregulovaný vykurovací systém v budove a uskutočnil výmenu zdroja tepla – OST. Z predložených dokladov však nevyplýva, že došlo zo strany účastníka konania k splneniu povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody. Zo strany účastníka konania neboli predložené žiadne zmluvy, faktúry, či iné doklady, ktoré by preukazovali, že došlo v rámci výmeny zdroja tepla aj k zabezpečeniu a udržiavaniu hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytovom dome.

Dňa 15.04.2024 bolo správne orgánu prostredníctvom webového portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) doručené od splnomocneného zástupcu účastníka konania podanie zo dňa 15.04.2024 označené ako *Vec: Vyjadrenie k dodatku zo dňa 25.03.2024 k protokolu zo dňa 07.03.2024*, v ktorej splnomocnený zástupca uviedol, že najneskôr v marci 2013 účastník konania upovedomil a upozornil vlastníkov bytov v bytovom dome na povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody v bytovom dome v zmysle zákona o energetickej efektívnosti. Ďalej uviedol, že vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 14.06.2016 prejavili nesúhlas s hydraulickým vyregulovaním vykurovacieho systému a tiež s hydraulickým vyregulovaním rozvodov teplej vody.

Správny orgán uvedie svoje stanovisko k vyššie uvedenému vyjadreniu nižšie v tomto rozhodnutí, a to v rámci svojho stanoviska k vyjadreniu k oznámeniu o začatí správneho konania, nakoľko splnomocnený zástupca uviedol totožné tvrdenia aj vo vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania.

V zmysle § 33 ods. 2 zákona o správnom konaní mal účastník konania možnosť v stanovenej lehote podať vyjadrenie k zisteným nedostatkom. Vo vyjadrenia zo dňa 31.05.2024 doručenom správne orgánu prostredníctvom webového portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk) dňa 31.05.2024, splnomocnený



zástupca účastníka konania uviedol (totožné tvrdenia ako uviedol v písomnosti zo dňa 07.12.2023 označenej ako *Vec: Predloženie dokladov ku kontrole vykonanej dňa 30.11.2023* doručenej správne mu orgánu dňa 07.12.2023 a ktorá bola správne mu orgánu doručená aj dňa 12.03.2024), že ku dňu vykonania kontroly v bytovom dome bola realizovaná výmena výmenníkovej stanice tepla a tiež bola uskutočnená realizácia hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému. Účastník konania orgánu kontroly predložil príslušné doklady o realizácii výmeny výmenníkovej stanice tepla a tiež doklady o realizácii hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému v bytovom dome. Ďalej uviedol, že účastník konania najneskôr v marci 2013 upovedomil a upozornil vlastníkov bytov v bytovom dome na povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém a hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody v bytovom dome v zmysle zákona o energetickej efektívnosti. Ďalej poukázal, že vlastníci bytov na schôdzi konanej dňa 14.06.2016 prejavili nesúhlas s hydraulickým vyregulovaním vykurovacieho systému a tiež s hydraulickým vyregulovaním rozvodov teplej vody. V roku 2017 bola v zmysle plánu rozpočtu bytového domu na rok 2017 na odporúčanie účastníka konania plánovaná realizácia hydraulického vyregulovania vykurovacej sústavy, avšak vlastníci bytov nedali účastníkovi konania súhlas na realizáciu hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému v bytovom dome. V tom čase sa tiež na výmenníkovej stanici tepla v bytovom dome vyskytli poruchy (čo sa už spomína aj v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 23.01.2018), preto zo strany vlastníkov bytov zneli požiadavky na výmenu výmenníkovej stanice tepla v bytovom dome spolu s realizáciou hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému v bytovom dome. Následne začal účastník konania rokovať so spoločnosťou KOMTERM Slovensko, a.s. vo veci výmeny výmenníkovej stanice tepla v bytovom dome spolu s realizáciou hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému a hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytovom dome, uvedená spoločnosť v novembri 2018 predložila vlastníkom bytového domu zmluvy týkajúce sa výmeny výmenníkovej stanice tepla v bytovom dome s realizáciou hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému a hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytovom dome všetko na náklady tejto spoločnosti (o zmluvách tejto spoločnosti boli vlastníci bytov oboznámení na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 21.11.2018), ktoré všetci vlastníci bytov v bytovom dome podpísali s výnimkou p. Š, ktorý zmluvy nepodpísal, preto spoločnosť KOMTERM Slovensko, a.s. nepristúpila k výmene výmenníkovej stanice tepla v bytovom dome a k realizácii hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému a hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytovom dome na náklady spoločnosti. Vlastník bytu p. Š tiež na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 21.11.2018 prisľúbil, že nájde iné možnosti výmeny výmenníkovej stanice resp. zabezpečenia iného zdroja na dodávku tepla a teplej vody. Ďalej dodal, že práve rôznorodosť kontraproduktívnych názorov p. Š oddaľovala výmenu výmenníkovej stanice tepla v bytovom dome spolu s realizáciou hydraulicky vyregulovaného vykurovacieho systému a hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytovom dome. V závere splnomocnený zástupca účastníka konania poukázal na odôvodnené závery správnych súdov, správne orgány sú síce povinné poskytovať spravodlivosť v materiálnom slova zmysle, ale na druhej strane nemôžu postupovať pri rozhodovaní prísne formálne, keďže prílišný formalizmus pri výklade právnych noriem je v rozpore s princípom spravodlivosti a vedie k extrémne nespravodlivému záveru, preto účastník konania dôvodne tvrdí, že považovať vyššie uvedené konanie účastníka konania týkajúce sa povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém a hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody v bytovom dome za porušenie § 11 ods. 1 písm. a) a c) v spojitosti s § 32 ods. 13 zákona o energetickej efektívnosti je z dôvodu prílišného formalizmu v rozpore s princípom spravodlivosti, keďže sami vlastníci bytového domu ešte v roku 2016 prejavili nesúhlas s hydraulickým vyregulovaním vykurovacieho systému a tiež s hydraulickým vyregulovaním rozvodov teplej vody, pričom práve rôznorodosť kontraproduktívnych názorov p. Š. oddaľovala výmenu výmenníkovej stanice tepla v bytovom dome spolu s realizáciou hydraulicky



vyregulovaného vykurovacieho systému a hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody v bytovom dome. Následne splnomocnený zástupca účastníka konania požiadal správny orgán o zastavenie konania.

Správny orgán tak ako už uviedol vyššie uvádza, že účastník konania povinnosti uvedené v § 11 ods. 1 písm. a) zákona o energetickej efektívnosti splnil, avšak nedodrжал zákonom stanovenú lehotu pre ich splnenie. Účastník konania však v priebehu kontroly nepreukázal, že splnil povinnosti uvedené v § 11 ods. 1 písm. c) zákona o energetickej efektívnosti. Účastník konania nepredložil žiadny doklad, ktorý by preukazoval, že došlo k zabezpečeniu a udržiavaniu hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody. Hoci zákon o energetickej efektívnosti nestanovuje doklady, ktorými sa preukazuje zabezpečenie a udržiavanie hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody a ani časový interval na udržiavanie hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody, nositeľom daných povinností je účastník konania, ktorého povinnosťou bolo objektívne preukázať splnenie si litery zákona, k čom však, ako je z predložených podkladov pre rozhodnutie zrejmé, nedošlo. Z predložených dokladov predovšetkým zo Zmluvy o dielo č. 2022/504/1 zo dňa 20.07.2022 z bodu 1.2. tejto zmluvy jednoznačne vyplýva, že „Dielom podľa bodu 1.1 tejto zmluvy sa rozumie stavebná úprava s dodávkou materiálu na:

1. Výmena zdroja tepla – OST

2. Hydraulické vyregulovanie ÚK ... Zo žiadneho bodu predmetnej zmluvy nevyplýva, že súčasťou výmeny zdroja tepla – OST bolo aj zabezpečenie a udržiavanie hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody. Ani zo žiadnej položky uvedenej v krycom liste rozpočtu, v rekapitulácii rozpočtu a rozpočtu nevyplýva, že došlo k zabezpečeniu a udržiavaniu hydraulicky vyregulovaných rozvodov teplej vody. Toto nevyplýva ani z ďalších dokladov predložených účastníkom konania. K tvrdeniam splnomocneného zástupcu účastníka konania o tom, že najskôr v marci 2013 upozornil vlastníkov bytov v bytovom dome na povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém a hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody, správny orgán uvádza, že z Prílohy č. 1 k protokolu zo dňa 07.03.2023 označenom ako *Protokol (dokončenie kontroly zo dňa 30.11.2023)* vyplýva, že účastník konania upozornil vlastníkov bytov v bytovom dome v zmysle zákona č. 476/2008 Z. z. o efektívnosti pri používaní energie (zákon o energetickej efektívnosti) a o zmene a doplnení zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 17/2007 Z. z. (ktorý bol zrušený zákonom o energetickej efektívnosti) len na povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém. Účastník konania podľa tejto prílohy neupozornil vlastníkov bytov aj na povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody. K tvrdeniam splnomocneného zástupcu účastníka konania o tom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na schôdzi konanej dňa 14.06.2016 prejavili nesúhlas s hydraulickým vyregulovaním vykurovacieho systému a tiež s hydraulickým vyregulovaním rozvodov teplej vody, správny orgán uvádza, že z Prílohy č. 3 k protokolu zo dňa 07.03.2023 označenom ako *Protokol (dokončenie kontroly zo dňa 30.11.2023)* vyplýva, že vlastníci bytového domu vyjadrili svoj nesúhlas len s hydraulickým vyregulovaním vykurovacieho systému. K tvrdeniam splnomocneného zástupcu o tom, že v roku 2017 bola v zmysle plánu rozpočtu na odporúčanie účastníka konania plánovaná realizácia hydraulického vyregulovania vykurovacej sústavy, avšak vlastníci bytov nedali účastníkovi súhlas na túto realizáciu, správny orgán uvádza, že účastník konania odporučil, že bude potrebné vykonať hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy, avšak zo žiadnych predložených dokladov nevyplýva, že by vlastníci bytov následne v roku 2017 alebo 2018 prejednávali zabezpečenie a udržiavanie hydraulického vyregulovania vykurovacieho systému a nesúhlasili s hydraulickým vyregulovaním vykurovacieho systému. K tvrdeniam splnomocneného zástupcu týkajúcim sa výmenníkovej stanici tepla, správny orgán uvádza, že z bodu 3. Zápisnice zo schôdze konanej dňa 23.01.2018 vyplýva len tá skutočnosť, že domovník informoval zúčastnených o vypracovaní projektu na prevedenie rekonštrukcie



výmenníkovej stanice v bytovom dome, ktorý bude vypracovaný účastníkom konania, ktorý ho má predložiť do 31.03.2018. Za návrh hlasovalo 16 vlastníkov, proti návrhu hlasovalo: 0 vlastníkov, návrh bol schválený. Z bodu 5 Zápisnice zo schôdze konanej dňa 20.11.2018 vyplýva len, že domový zástupca informoval prítomných vlastníkov „o možnosti výmeny výmenníkovej stanice, nakoľko je zariadenie zastaralé (60 rokov) a v súčasnosti vykazuje rôzne poruchy. Výmenníkové stanice je možné vymeniť cez firmu Komterm, ktorá zabezpečuje túto výmenu bezodplatne ako aj jej obsahu, momentálne sa táto obsluha platí z fondu opráv vo výške 455,--/rok. Komterm zároveň žiada prenájom miestnosti kde bude výmenníková stanica aktívna. Je preto potrebné zvážiť aj iné možnosti (návrh Ing. J. Š., ktorý prisľúbil nájsť iné možnosti výmeny výmenníkovej stanice resp. zabezpečenie iného zdroja na dodávku tepla a teplej vody) Tak isto je potrebné preštudovať návrh zmluvy od Komtermu. Za návrh hlasovalo 12 vlastníkov, proti návrhu hlasovalo: 0 vlastníkov, návrh bol schválený. Liberačným dôvodom z nevykonaného zabezpečenia a udržiavania hydraulického vyregulovania rozvodov teplej vody a vykonaného zabezpečenia hydraulického vyregulovania vykurovacieho systému po zákonom stanovenej lehote nie sú ani tie skutočnosti, že účastník konania najneskôr v marci 2013 upozornil vlastníkov bytov o povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém, že vlastníci na schôdzi konanej dňa 14.06.2016 nesúhlasili s hydraulickým vyregulovaním rozvodov teplej vody, že účastník konania v zmysle plánu opráv na rok 2017 odporučil realizáciu hydraulického vyregulovania vykurovacej sústavy a ani kontraproduktívne názory jedného z vlastníkov, pretože zodpovednosť účastníka konania je koncipovaná na absolútnom objektívnom princípe, teda bez ohľadu na akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákonných povinností. Ustanovenia zákona o energetickej efektívnosti majú kogentný charakter a teda nie je možné sa od nich odchýliť. Správne delikty sú postihované bez ohľadu na zavinenie, nakoľko zavinenie nie je pojmovým znakom správneho deliktu podľa zákona o energetickej efektívnosti. Podstatné je iba to, či k porušeniu zákona objektívne došlo, alebo nie. Okolnosti ospravedlňujúce, resp. vysvetľujúce nesplnenie povinnosti nemajú právny význam pri otázke zodpovednosti za toto porušenie, nakoľko zodpovednosť účastníka konania je založená tak ako už bolo uvedené na objektívnom princípe. V tomto smere správny orgán poukazuje na ustanovenie § 11 ods. 4 zákona o energetickej efektívnosti, podľa ktorého za splnenie povinností podľa § 11 ods. 1 až 3 citovaného zákona v bytovom dome zodpovedá správca. Správny orgán však pri určovaní pokuty prihliadol aj na to, že tento protiprávni stav vznikol v dôsledku rozhodnutia vlastníkov bytov v dotknutom bytovom dome, ktorým ignorovali požiadavky vyplývajúce zo zákona o energetickej efektívnosti. Zároveň správny orgán k požiadavke splnomocneného zástupcu účastníka konania o zastavenie správneho konania uvádza, že dôvody, pre ktoré je možné správne konanie zastaviť sú taxatívne uvedené v ustanovení § 30 zákona o správnom konaní. V zmysle uvedeného ustanovenia správny orgán konanie zastaví, ak a) zistí, že ten, kto podal návrh na začatie konania, nie je účastníkom konania a nejde o konanie, ktoré môže začať správny orgán, b) účastník konania vzal svoj návrh na začatie konania späť a konanie sa netýka iného účastníka konania alebo ostatní účastníci konania súhlasia so späťvzatím návrhu a nejde o konanie, ktoré môže začať správny orgán, c) účastník konania zomrel, bol vyhlásený za mŕtveho alebo zanikol bez právneho nástupcu a konanie sa týkalo len tohto účastníka konania, d) účastník konania na výzvu správneho orgánu v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a bol o možnosti zastavenia konania poučený, e) zistí, že nie je príslušným na konanie a vec nemožno postúpiť príslušnému orgánu, f) zistí, že vo veci už začal konať iný príslušný správny orgán, ak sa správne orgány nedohodli inak, g) zistí, že pred podaním návrhu vo veci začal konať súd, ak osobitný zákon neustanovuje inak, h) odpadol dôvod konania začatého na podnet správneho orgánu, i) v tej istej veci sa právoplatne rozhodlo a skutkový stav sa podstatne nezmenil, j) tak ustanoví osobitný zákon. Správny orgán však v konaní nezistil žiadny z vyššie ustanovených dôvodov, ktorého dôsledkom by bolo zastavenie správneho konania.



Vzhľadom na vyššie uvedené sa správny orgán, po dôkladnom oboznámení so skutkovým stavom veci, ustálil v názore, že vyjadrenia splnomocneného zástupcu účastníka konania žiadnym spôsobom nespochybnil zistený skutkový stav veci a jeho právne posúdenie.

Správny orgán sa podrobne a dôkladne zaoberal skutkovými zisteniami uvedenými v inšpekčnom zázname zo dňa 30.11.2023, v protokole zo dňa 07.03.2024 označenom ako *Protokol (dokončenie kontroly zo dňa 30.11.2023)*, v dodatku zo dňa 25.03.2024 označenom ako *Dodatok k Protokolu zo dňa 07.03.2024*, doručenými dokladmi, vyjadrením splnomocneného zástupcu zo dňa 07.12.2023, 12.03.2024, 15.04.2024 a 31.05.2024 a uložil účastníkovi konania pokutu, ktorej výška vychádza z objektívnych zistení správneho orgánu, z rozsahu a významu zistených nedostatkov a z okolností prípadu.

Účastník konania ako správca bol v zmysle ustanovenia § 11 ods. 1 písm. a) a písm. c) v spojitosti s § 32 ods. 13 zákona o energetickej efektívnosti povinný zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove a zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody v zákonom stanovenej lehote do 31.12.2015.

Rozhodujúcim pre konštatovanie, či zákon bol dodržaný alebo porušený, je stav zistený v čase kontroly.

Tým bol porušený § 11 ods. 1 písm. a) a písm. c) v spojitosti s § 32 ods. 13 zákona o energetickej efektívnosti.

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 povinností účastníka konania 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 o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, ktorý následne subsumuje pod príslušné právne normy zákona o energetickej efektívnosti.

Pri určovaní výšky pokuty prihliadol správny orgán v zmysle § 29 ods. 4 zákona o energetickej efektívnosti na závažnosť konania, spôsob spáchania iného správneho deliktu, jeho trvanie, následky a opakovanie.

Správny orgán zohľadnil preukázané porušenie povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove a zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody, v zákonom stanovenej lehote do 31.12.2015, keď podľa predloženej Zmluvy o dielo č. 2022/504/1 zo dňa 20.07.2022, faktúry č. 220641 vystavenej dňa 28.09.2022 a faktúry č. 220762 vystavenej dňa 04.11.2022 bola dodržaná povinnosť zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove až dňa 20.07.2022 a keď k splneniu povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody neboli počas kontroly predložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali splnenie povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody. Z hľadiska závažnosti a následkov konania správny orgán prihliadol na skutočnosť, že nebol dodržaný cieľ zákona, ktorým je zvýšiť účinnosť využitia energie v celom energetickom reťazci a najmä v oblastiach konečnej spotreby s vysokým predpokladom úspor energie, ako napríklad budovy alebo priemysel. Rovnako bol ohrozený záujem na plnení národného

indikatívneho cieľa energetickej efektívnosti stanoveného v rámci stratégie 2020 a aj stanoveného v rámci stratégie 2021-2030. Prioritou Slovenskej republiky v oblasti energetickej efektívnosti je ďalšie znižovanie energetickej náročnosti ekonomiky Slovenskej republiky so zámerom dosiahnuť úroveň európskeho priemeru. Je tiež potrebné poukázať na skutočnosť, že opatrenia energetickej efektívnosti prispievajú k zvyšovaniu energetickej bezpečnosti, k znižovaniu produkcie skleníkových plynov a iných znečisťujúcich látok, ako aj k zvyšovaniu zamestnanosti, zvyšovaniu konkurencieschopnosti podnikov a znižovaniu nákladov na energiu pre domácnosti. Z hľadiska spôsobu spáchania iného správneho deliktu správny orgán prihliadol i na tú skutočnosť, že účastník konania na splnenie povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém upozornil už v marci 2013 aj keď podľa zákona č. 476/2008 Z. z. o efektívnosti pri používaní energie (zákon o energetickej efektívnosti) a o zmene a doplnení zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 17/2007 Z. z. (ktorý bol zrušený zákonom o energetickej efektívnosti), ako aj na skutočnosť, že vlastníci v roku 2016 nesúhlasili s vyregulovaním vykurovacieho systému, taktiež na to, že účastník konania v zmysle plánu opráv na rok 2017 odporučil realizáciu hydraulického vyregulovania vykurovacej sústavy. Z hľadiska trvania protiprávneho konania správny orgán prihliadol na skutočnosť, že vlastník budovy bol povinný splniť povinnosti podľa § 11 ods. 1 písm. a) a c) do 31. decembra 2015, prípadne ak by vlastník budovy realizoval opatrenia na zlepšenie energetickej efektívnosti podľa § 11 ods. 2 vo väčšom rozsahu, ako ustanovuje zákon, alebo vymenil rozvody tepla a teplej vody po dobe životnosti, bol povinný splniť predmetné povinnosti do 31.12.2017, čo však nebolo preukázané. Správny orgán vzal do úvahy pri povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove ako čas protiprávneho konania obdobie od 31.12.2015 do 20.07.2022, kedy bola predmetná povinnosť splnená a pri povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody obdobie od 31.12.2015 do 13.03.2024 t.j. predloženia ďalších dokladov, ktorými nebolo preukázané, že došlo k splneniu predmetnej povinnosti. Rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré boli predovšetkým zohľadnené pri určovaní výšky postihu bolo nedodržanie cieľa zákona s ohľadom na mieru spoločenskej nebezpečnosti zistených nedostatkov. Z hľadiska opakovania protiprávneho konania správny orgán prihliadol na skutočnosť, že opakovanie sa protiprávneho konania nebolo preukázané. Správny orgán prihliadol ďalej aj na skutočnosť, že aj keď je v tomto prípade objektívne zodpovedný účastník konania ako správca, protiprávny stav vznikol v dôsledku rozhodnutia vlastníkov bytov v dotknutom bytovom dome, ktorým ignorovali požiadavky vyplývajúce zo zákona o energetickej efektívnosti. Podľa § 11 ods. 4 zákona energetickej efektívnosti je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome povinný umožniť spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo správcovi splniť povinnosti podľa odsekov 1 až 3, inak zodpovedá za vzniknutú škodu. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastníci bytov vo vzťahu k správcovi, ktorému správny orgán uloží pokutu, zodpovedajú za škodu spôsobenú neumožnením splnenia povinnosti podľa odsekov 1 až 3, správny orgán tento stav nepovažuje za poľahčujúcu okolnosť. Pokiaľ by tento stav mal správny orgán považovať za poľahčujúcu okolnosť, vznikali by v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch neodôvodnené rozdiely.

Správny orgán pri určovaní pokuty postupoval v súlade s § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní, 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 ma za to, že pokuta uložená účastníkovi konania nevykazuje neodôvodnené rozdiely s prípadmi iných podnikateľských subjektov za obdobné porušenie zákonov, je uložená odôvodnene, v adekvátnej výške a voči účastníkovi konania plní represívnu ako aj preventívnu funkciu. Aj uloženie pokuty v spodnej hranici zákonom stanovenej sadzby je podľa názoru správneho orgánu dostatočné na zabezpečenie tak preventívneho, ako aj



primeraného represívneho účinku pokuty a zohľadňuje mieru spoločenskej nebezpečnosti vytýkaného porušenia zákona.

Účastník konania je povinný dodržiavať podmienky podnikania v uvedené v príslušných právnych predpisoch, vrátane zákona o energetickej efektívnosti, od začiatku vykonávania svojej podnikateľskej činnosti, pričom normotvorca v súvislosti s dodržiavaním stanovených povinností, uvedených v zákone o energetickej efektívnosti, nepripúšťa žiadne výnimky.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, ako príslušný správny orgán, preskúmal podkladový materiál v predmetnej veci v celom rozsahu a dospel k záveru, že protiprávny skutkový stav bol v tomto prípade náležite zistený a preukázaný a preto bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj v zmysle § 29 ods. 2 písm. a) zákona o energetickej efektívnosti uloží pokutu za iný správny delikt podľa odseku 1 písm. a) až c), e), i), písm. j) tretieho bodu citovanej právnej úpravy od 300 eur do 1000 eur. V zmysle uvedeného ustanovenia vyplýva správnomu orgánu obligatórna povinnosť, nie možnosť, pristúpiť k uloženiu pokuty.

Keďže správny orgán napriek uvedenému uložil pokutu v spodnej hranici zákonnej sadzby, 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.

Pri výške uloženej sankcie správny orgán vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon.

#### 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 SOI so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, Ústrednému inšpektorátu SOI v Bratislave. V prípade, že uložená pokuta nebude v stanovenej lehote zaplatená ani podané odvolanie, bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.