

**Slovenská obchodná inšpekcia**  
**Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave**  
**Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27**

Číslo: SK/0066/99/2023

Dňa: 10.09.2024

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Bytex Slovensko, s.r.o., sídlo: Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, právne zastúpený: ...**, kontrola začatá dňa 07.03.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončená dňa 23.09.2022 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 999/2021, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0181/08/22 zo dňa 02.03.2023, ktorým bola podľa § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti uložená peňažná pokuta vo výške **500,- EUR, slovom: päťsto eur**, pre porušenie § 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 znení účinnom v čase porušenia povinnosti v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020, podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

**r o z h o d o l :**

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:

účastníkovi konania: **Bytex Slovensko, s.r.o., sídlo: Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778, právne zastúpený: HUSAR AND PARTNERS S.R.O., sídlo: Vojenská 14, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 519 141**, kontrola začatá dňa 07.03.2022 v sídle Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončená dňa 23.09.2022 v sídle účastníka konania, zameraná na prešetrenie podnetu spotrebiteľa, evidovaného správnym orgánom pod č. 999/2021, **pre porušenie 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 znení účinnom v čase porušenia povinnosti, 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 účinnom od 01.02.2020, v zmysle ktorého 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, pričom 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 bytového domu na ulici Juhoslovanská 2502/5, Košice na základe zmluvy o výkone správy č. 01/2020/08 zo dňa 27.07.2020, (ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.08.2020), sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby dňa 04.05.2021 – kamera Dahua HDCV LED 3,6 mm v počte 1 ks á 78,- EUR s DPH, kamera Dahua HDCVI 2 Mpx exteriér obj. 2,8 mm, IR 50 v počte 1 ks á 58,80 EUR s DPH, podložka pre kameru Dahua HDB(W) v počte 2 ks á 13,- EUR/ks - spolu 31,20 EUR s DPH, prevodník**

videosignálu pár v počte 2 párov á 9,50 EUR/pár – spolu 22,80 EUR s DPH, kabeľáž dáta a napájanie 60 m á 0,78 EUR/m – spolu 56,16 EUR s DPH, inštaláčna lišta 12 m á 1,20 EUR/m – spolu 17,28 EUR s DPH, pomocný inštaláčny materiál 1 x á 18,- EUR s DPH, pokládka líšt a kabeľáže 60 m á 0,85 EUR/m – spolu 61,20 EUR s DPH, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy 2x á 65,- EUR/1x – spolu 156,- EUR s DPH, a to v **celkovej výške 499,44 EUR s DPH** (faktúra č. 2120143 zo **dňa 18.05.2021**) na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** a v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby **dňa 17.05.2021** – kamera Dahua HDCV LED 3,6 mm v počte 2 ks á 65,- EUR/ks – spolu 156,- EUR s DPH, kamera Dahua HDCVI 2 Mpx exteriér obj. 2,8 mm, IR 50 v počte 1 ks á 58,80 EUR s DPH, podložka pre kameru Dahua HDB(W) v počte 3 ks á 13,- EUR/ks – spolu 46,80 EUR s DPH, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy 3x á 65,- EUR/1x – spolu 234,- EUR s DPH, a to v **celkovej výške 495,60 EUR s DPH** (faktúra č. 2120144 zo **dňa 18.05.2021**) na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021**; celková hodnota dodaných tovarov a poskytnutých služieb na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** a objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021** predstavuje **sumu 995,04 EUR**, pričom účastník konania nepreukázal, že sa pri výbere dodávateľa dodaných tovarov a poskytnutých služieb riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome;

#### u k l a d á

podľa § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu vo výške 400,- EUR, **slovom: štyristo eur**. Uloženú pokutu je účastník konania povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 01810822.

#### O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Košiciach pre Košický kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Bytex Slovensko, s.r.o. – peňažnú pokutu vo výške 500,- EUR, pre porušenie povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase porušenia povinnosti (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“) v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.02.2020 (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

Inšpektormi SOI bolo pri výkone kontroly začatej dňa 07.03.2022 v sídle Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, Vrátna 3, Košice a ukončenej dňa 23.09.2022 v sídle účastníka konania, zameranej na prešetrenie spotrebiteľského podnetu č. 999/2021 zistené porušenie povinnosti účastníka konania ako správcu bytového domu na ul. ... zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého 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, pričom 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 v bytovom dome Juhoslovanská 5 v Košiciach boli v priebehu roka 2021 obchodnou spoločnosťou Compact, s.r.o., sídlo: Maurerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420, na základe objednávky účastníka konania ako správcu dodané služby a tovary spojené s inštaláciou nových bezpečnostných kamier (dátum dodania služby – 04.05.2021 - 2 ks

kamier, 2 ks podložka pre kameru, kabeláž, prevodník, inštalačná lišta, inštalačný materiál, pokládka, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy, vyúčtovanej faktúrou č. 2120143 zo dňa 18.05.2021 na sumu 499,44 €, na základe objednávky č. 2021043205 vystavenej správcom dňa 09.04.2021; dátum dodania služby - 17.05.2021 - 3 ks kamier, podložka, nastavenie kamier, zaškolenie obsluhy, vyúčtovanej faktúrou č. 2120144 zo dňa 18.05.2021 v sume 495,60 €, na základe objednávky č. 2021043230 vystavenej správcom dňa 22.04.2021; dátum dodania služby - 01.06.2021 - videorekordér, zdroj - vyúčtovanej faktúrou č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 na sumu 493,56 €; dátum dodania služby - 02.07.2021 - Kamera Dahua HDCVI 2 exteriér, prídavný límec vodotesný pre kamery Dahua, nastavenie kamier a zaškolenie obsluhy, káblová trasa, ..., vyúčtovanej faktúrou č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 €; dátum dodania služby - 06.08.2021 - záložný zdroj, inštalácia UPS), vyúčtovanej faktúrou č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, v celkovej hodnote 2 095,51 €, pričom účastník konania ako správca nepreukázal, že sa pri výbere dodávateľa na poskytovanie vyššie uvedených služieb a tovarov riadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolačný orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“ Podľa ods. 2 uvedeného ust. „*Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Odvolačný orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie Inšpektorátu SOI so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0181/08/22 zo dňa 02.03.2023, ako aj konanie, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, pričom zistil dôvod na jeho zmenu. Odvolací orgán pristúpil k zúženiu skutkového stavu uvedeného vo výroku prvostupňového správneho orgánu, ako aj v jeho odôvodnení z dôvodu, že podľa názoru odvolacieho orgánu v prípade dodania tovaru a poskytnutia služieb dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 - **dátum dodania 01.06.2021** (videorekordér, zdroj) vyúčtovanej faktúrou č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; **dátum dodania 02.07.2021** (kamera Dahua HDCVI 2 exteriér, prídavný límec vodotesný pre kamery Dahua, nastavenie kamier a zaškolenie obsluhy, káblová trasa, ...) vyúčtovanej faktúrou č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 €; **dátum dodania 06.08.2021** (záložný zdroj, inštalácia UPS) vyúčtovanej faktúrou č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, nebol skutkový stav dostatočne zistený, nakoľko prvostupňový správny orgán vychádzal iba zo samotnej existencie faktúr č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 € a č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, vystavených dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420, v ktorých ako objednávateľ bol uvedený účastník konania, pričom nebolo dostatočne preukázané, že uvedené tovary a služby objednal účastník konania. Správny orgán prvého stupňa vo svojom rozhodnutí túto skutočnosť žiadnym spôsobom neodôvodnil a súčasne sa vo svojom rozhodnutí nevyjadril k tvrdeniu účastníka konania, uvedenému v jeho vyjadrení k oznámeniu o začatí správneho konania zo dňa 09.01.2023, doručeného prvostupňovému správneému orgánu dňa 12.01.2023 prostredníctvom právneho zástupcu účastníka konania, v ktorom namietal, že opravy a údržba, ktoré boli vykonané v priebehu roka 2021 boli objednané na základe žiadosti zástupcu vlastníkov (nie správcu) v rámci schváleného rozsahu oprávnenia nakladania s finančnými prostriedkami fondu opráv, niektoré bez vedomia správcu. Nakoľko uvedenou zmenou rozhodnutia došlo v predmetnom prípade k zúženiu rozsahu protiprávneho konania, ktorým bol porušený zákon o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán pristúpil aj k primeranej zmene výšky postihu, a to tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Súčasne odvolací správny orgán bližšie špecifikoval jednotlivé tovary a služby spolu s ich množstvom a cenou, ktoré boli dodané dodávateľom - obchodnou spoločnosťou Compact, s.r.o.,

sídlo: Maurerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 dňa 04.05.2021 na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 a dňa 17.05.2021 na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo dňa 22.04.2021.

Odvolaací orgán zároveň uvádza, že vykonané zmeny nezakladajú dôvod na zbavenie sa zodpovednosti účastníka konania za porušenie zákona a nemajú vplyv na spoľahlivo zistený skutkový stav. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Za zistené nedostatky, ako predávajúci v zmysle § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa, v plnom rozsahu zodpovedá účastník konania.

V odvolaní účastník konania neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistené nedostatky.

Účastník konania prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podanom odvolaní uviedol, že ide o zjavne nesprávne a nezákonné rozhodnutie vzhľadom na skutočnosť, že prvostupňový správny orgán svoje rozhodnutie v princípe odôvodnil tým, že: a) na zrealizovanie opráv a výmeny kamerových systémov v bytovom dome nemohol postačovať súhlas zástupcu vlastníkov bytov, pretože išlo o komplexnú obnovu, resp. investíciu účelovo viazanú na opravu a výmenu kamerového systému v bytovom dome a celková výška presahuje finančný limit dojednaný pre zástupcu vlastníkov bytov v zmluve o výkone správy (500,- €), b) práce boli zrealizované skôr ako bola ich realizácia (preplatenie faktúr) odsúhlasené vlastníckmi bytov v bytovom dome. Podľa vyjadrenia účastníka konania oba nosné dôvody uvádzané prvostupňovým správnym orgánom nie sú dôvodné a posúdenie vychádza z nesprávneho vyhodnotenia skutkovej a právnej situácie. V prvom rade považuje účastník konania za potrebné uviesť, že účastník konania realizoval iba 2 objednávky, a to na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov. Prvá bola objednávka č. 2021043205 zo dňa 09.04.2021, ktorou správca bytového domu objednal montáž dvoch nových interiérových kamier do spoločnej miestnosti - kočíkárne v bytovom dome na ul. ... . Táto objednávka súvisela s tým, že vlastníci vypratali spoločnú miestnosť, ktorá bola v minulosti prenajatá, a tým si zriadili tzv. druhú kočíkárňu. Správca na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov, objednal v dobrej viere s úmyslom zabezpečiť ochranu majetku vlastníkov (bicykle, kočiare) montáž dvoch kamier do novovzniknutej kočíkárne. Rovnaký rozsah zabezpečenia majetku je aj v prvej tzv. kočíkárni, ktorý bol schválený v minulosti. V čase vystavenia prvej objednávky správca bytového domu nemohol vedieť, že budú uskutočnené ďalšie výkony na kamerovom systéme, takže zástupca mal plnú kompetenciu v zmysle zmluvy o výkone správy požiadať o realizáciu práce v tejto hodnote. Druhú objednávku č. 2021043230 zo dňa 22.04.2021 správca bytového domu vystavil takisto na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov na výmenu troch nefunkčných bezpečnostných kamier. V tomto prípade išlo o opravu existujúceho kamerového systému v čase, keď správca bytového domu nemohol vedieť, že zástupca vlastníkov bude samostatne objednávať bez vedomia správcu ďalšie práce. Obe objednávky sa síce týkajú kamerového systému, avšak prvá sa týkala osadenia nových kamier ktoré dovedy v bytovom dome neboli a druhá výmeny už existujúcich bezpečnostných kamier. Účastník konania má preto za to, že sa nejedná o komplexnú obnovu kamerového systému, ale o dve samostatné objednávky, ktoré spolu súvisia iba zdanlivo. Navyiac tak ako účastník konania uviedol už vyššie v podanom odvolaní, správca predsa v čase prvej objednávky nevedel a nemohol vedieť, že príde nejaká ďalšia objednávka ohľadom kamerového systému v bytovom dome. Zvyšné 3 výkony boli objednané zástupcom vlastníkov bez vedomia správcu bytového domu, čo takisto vyvracia posúdenie správneho orgánu, že išlo o ucelený komplex prác súvisiacich s doplnením a výmenou kamerového systému v dome. V prípade, ak by vlastníci neschválili výkony zrealizované na kamerovom systéme, správca by logicky a právne mohol zodpovedať maximálne iba

za výkony, ktoré objednal. Keď sa správca bytového domu dozvedel o ďalších objednávkach zástupcu vlastníkov, odmietol ich preplatenie až do doby, kým ich preplatenie a umiestnenie kamier odsúhlasili vlastníci bytov v bytovom dome. Následne z iniciatívy správcu boli všetky práce schválené vlastními bytov v bytovom dome písomným hlasovaním vlastníkov bytov, ktoré sa konalo dňa 05.10.2021. Až po tomto schválení správca zrealizoval úhradu výkonov, ktoré objednal a aj tých, ktoré nikdy neobjednal. Vzhľadom na uvedené účastník konania zastáva názor, že prvé dve objednávky správcu bytového domu zrealizoval zákonne na základe žiadosti zástupcu vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorý má v zmysle zmluvy o výkone správy (pozri čl. 6) oprávnenie požadovať realizáciu prác v bytovom dome z prostriedkov fondu prevádzky a údržby bytového domu do výšky 500,- €. To, že výška zrealizovaných úhrad bola blízka sume 500,- € na uvedenom konštatovaní nič nemení. Nepresahovala hodnotu 500,- €, a preto na takýto pokyn bol zástupca vlastníkov bytov oprávnený a takúto kompetenciu mu schválili vlastníci bytov bytového domu. Zároveň je podľa vyjadrenia účastníka konania nesprávne skutkové zistenie a právne posúdenie zo strany správneho orgánu prvého stupňa ohľadom toho, že práce boli zrealizované v rozpore s ust. § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účastník konania opätovne zdôrazňuje, že posledné 3 výkony (práce) vôbec neobjednával správca bytového domu a o ich existencii a realizácii vôbec nevedel. Je teda logicky zjavné, že ak správca bytového domu práce neobjednával, tak z jeho strany nemohlo dôjsť k porušeniu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Naopak správca bytového domu po doručení faktúr za zrealizované práce tieto odmietol bez schválenia vlastními bytov preplatiť. Až po schválení ich úhrady zo strany vlastníkov bytov v bytovom dome došlo k ich úhrade. Za takejto situácie by naopak nerešpektovanie schválenia úhrady týchto faktúr bolo v rozpore s ust. § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správca bytového domu povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov v bytovom dome. Základným princípom zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je nepochybne to, aby o použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu rozhodovali vlastníci bytov v bytovom dome. K tomu aj reálne došlo, aj keď až dodatočne. Za uvedený stav (dodatočné schvaľovanie preplatenia prác) ale objektívne nemôže zodpovedať správca bytového domu, nakoľko ten posledné tri výkony nikdy neobjednával. Vo vzťahu k prvým 2 objednávkam účastník konania poukazuje na to, že k nim došlo na základe požiadavky zástupcu vlastníkov bytov, ktorý mal uvedenú kompetenciu schválenú v zmluve o výkone správy. Pokiaľ správny orgán udáva, že v písomnom hlasovaní nešlo o schvaľovanie jednotlivých faktúr samostatne, ale o schválenie preplatenia všetkých faktúr v celkovej výške 2 095,51 €, ide síce o tvrdenie pravdivé, čo ale nič nemení na tom, že k schváleniu preplatenia všetkých faktúr došlo. Hypotetické zamyslenie správneho orgánu o tom, akým spôsobom by postupoval správca, ak by k schváleniu preplatenia faktúr nedošlo, je bezvýznamné. Z vyššie uvedeného je ale zrejmé, že posledné 3 zrealizované práce by správca nepreplatil, (inak by predsa logicky neinicializoval hlasovanie vlastníkov bytov). Vzhľadom k uvedenému má účastník konania za to, že z jeho strany ako správcu bytového domu nedošlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa a ani k porušeniu § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súčasne podotýka, že aj keby bol odvolací správny orgán opačného názoru, tak výška uloženej pokuty je zjavne neprimeraná a nemalo dôjsť k jej uloženiu. Posledné tri práce správcu bytového domu neobjednával, v prípade prvej objednávky nemohol vedieť, že budú nasledovať ďalšie a hodnota druhej objednávky bola nižšia ako výška udelenej pokuty zo strany správneho orgánu. V zmysle ust. § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti. V zmysle ust. § 24 ods. 6 tohto zákona, ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve

orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1. Správca bytového domu má za to, že v rozhodnutí prvostupňového správneho orgánu absentuje bližšie odôvodnenie uloženej sankcie a dôvody neaplikovania ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Zo všeobecného odôvodnenia, že kontrolou zistené a údajné preukázané porušenie povinností ustanovených zákonom nie je možné považovať za menej závažné nie je možné zistiť a ustáliť, na základe akých úvah k takémuto záveru prvostupňový správny orgán dospel. Rozhodnutie tak v tejto časti vykazuje zjavné znaky arbitrárnosti. Správca bytového domu predsa odmietol preplatiť faktúry za zrealizované práce, kým nedôjde k ich schváleniu vlastníckmi bytov v bytovom dome a uvedené práce ani neobjednával. K realizácii ich úhrady došlo až po ich schválení formou písomného hlasovania. Prvé dve objednávky boli zrealizované na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy. Takéto konanie správcu bytového domu nemôže byť porušením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a keby tomu tak aj nebodaj bolo, ide zjavne o menej závažné porušenie, kedy je plne na mieste aplikácia ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa. Je teda zrejmé, že ak by aj správca bytového domu porušil zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, (čo však účastník konania striktne odmieta), tak sám ešte pred začatím správneho konania vykonal opatrenia (nechal rozhodnúť vlastníkov bytov o tom, či súhlasia s preplatením zrealizovaných činností), teda bolo plne na mieste nevydávať rozhodnutie o uložení sankcie. Navyiac z odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu nemožno zistiť, ako tento prihliadol na charakter údajného protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky ich porušenia. Iba strohé konštatovanie o uložení pokuty na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby nemôže osobitne vzhľadom na špecifické okolnosti prejednávaného prípadu obstať. Z uvedeného dôvodu považuje účastník konania výšku udelenej sankcie za neprimeranú a nezákonnú. Na záver účastník konania podotýka, že práce boli vykonané v čase pandémie, kedy sa neodporúčali zhromaždenia väčšieho počtu obyvateľov v uzavretom priestore. Keď boli opatrenia uvoľnené, správca bytového domu zrealizoval schôdzu vlastníkov, na ktorej boli prítomní vlastníci informovaní o výkonoch, ktoré súviseli so zvýšením bezpečnosti a ochranou majetku vlastníkov domu. V písomnom hlasovaní, aj keď dodatočne, vyjadrilo súhlas s preplatením piatich faktúr 69 % hlasov vlastníkov, čo samo o sebe svedčí o tom, že vlastníci súhlasili s opravami a doplnením kamerového systému, takže nemôže obstať tvrdenie správneho orgánu, že sa správca neriadil rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa. Na opravy a doplnenie kamerového systému v priebehu roka 2021 správca nezabezpečoval cenové ponuky, nakoľko býva zvykom, že obchodná spoločnosť, ktorá montuje technické zariadenie, vykonáva aj záručný a pozáručný servis a opravy. Takisto je potrebné uviesť, že nebýva zvykom, aby doplnenie kamier vykonala iná obchodná spoločnosť ako spoločnosť, ktorá inštalovala a udržiava kamerový systém. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam účastník konania navrhuje, aby odvolací orgán rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, č. P/0181/08/22 zo dňa 02.03.2023 zrušil.

Odvolací správny orgán sa v prvom rade zaoberal skutočnosťou, že zákon o ochrane spotrebiteľa bol s účinnosťou od 01.07.2024 zrušený zákonom č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 108/2024 Z. z.“), ktorý nahradil doterajšiu právnu úpravu. Z uvedeného dôvodu odvolací správny orgán skúmal podmienky vedenia správneho konania, t. j. podľa akého znenia zákona o ochrane spotrebiteľa má správny orgán konať a viesť správne konanie za správny delikt spáchaný do 30.06.2024.

Podľa § 53 ods. 2 zákona č. 108/2024 Z. z. „dozor, dohľad alebo kontrola povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa podľa predpisov účinných pred 1. júlom 2024 začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024. Konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa zistené dozorom, dohľadom alebo kontrolou podľa prvej vety sa začnú a dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“

Podľa § 53 ods. 3 zákona č. 108/2024 Z. z. „konania o porušení povinností v oblasti ochrany spotrebiteľa začaté a neukončené pred 1. júlom 2024 sa dokončia podľa právnych predpisov účinných do 30. júna 2024.“

Na základe uvedeného dospel odvolací správny orgán k záveru, že v danom prípade je potrebné postupovať podľa zákona o ochrane spotrebiteľa (pozn. zákona č. 250/2007 Z. z.) účinného do 30.06.2024.

K odvolaniu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní obsahu spisového materiálu prislúchajúceho k predmetnej veci nezistil dôvod na zrušenie prvostupňového rozhodnutia. Účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, ktoré by spochybňovali skutkový stav zistený kontrolou, príp. oprávnenosť uloženia sankcie zo strany prvostupňového správneho orgánu. Výsledky šetrenia uskutočneného zo strany inšpektorov SOI v predmetnej veci odôvodňujú postih účastníka konania za nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Zároveň po preskúmaní obsahu napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že prvostupňový správny orgán sa dostatočným spôsobom vyrovnal s tvrdeniami účastníka konania, ktoré vyplývali z obsahu daného administratívneho spisu.

Podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa „predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.“

Podľa § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „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.“

K námietkam účastníka konania, že rozhodnutie je nesprávne a nezákonné a vykazuje aj zjavné znaky arbitrárnosti, odvolací orgán uvádza, že v rozsahu zmeneného rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa prvostupňový správny orgán spoľahlivo zistil skutkový stav, výrok rozhodnutia dostatočne odôvodnil a pri vydávaní rozhodnutia postupoval v súlade s § 46 Správneho poriadku, v zmysle ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti; v súlade s § 47 ods. 2 cit. zákona, nakoľko výrok obsahuje náležitosti predpokladané zákonom vrátane opisu skutku a určenia miesta a času zistenia nedostatku, ktoré zabezpečujú nezameniteľnosť skutku s iným skutkom, ako aj v súlade s § 47 ods. 3 cit. zákona, keď v odôvodnení napadnutého rozhodnutia prvostupňový správny orgán uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a ako použil správnu úvahu pri hodnotení právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie zisteného skutkového stavu patrí správne orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Prvostupňový správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol

o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. V postupe prvostupňového správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť. K uvedenému odvolací orgán poznamenáva, že Správny poriadok ustanovuje povinnosť správneho orgánu v odôvodnení reagovať na návrhy, námietky a vyjadrenia účastníka konania k podkladu rozhodnutia. Právo na odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že správny orgán je povinný dať na každý argument účastníka konania podrobnú odpoveď. Splnenie zákonnej povinnosti správneho orgánu odôvodniť svoje rozhodnutie sa preto vždy posudzuje so zreteľom na konkrétny prípad. V prejednávanej veci je podľa odvolacieho orgánu nepochybné, že prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie na základe zákonom povolenej voľnej úvahy. Správna úvaha, resp. voľná úvaha správneho orgánu vyjadruje určitý stupeň voľnosti rozhodovania správneho orgánu, ktoré mu umožňuje v medziach zákona prijať také rozhodnutie, aké uzná za najvhodnejšie, a to s prihliadnutím na konkrétne okolnosti veci. V danom prípade možno hovoriť aj o právomoci voľnej úvahy – diskrečná právomoc, na základe ktorej má správny orgán istý stupeň slobody pri prijímaní rozhodnutia, pričom si môže vybrať z viacerých právne prijateľných rozhodnutí jedno, ktoré pokladá za najvhodnejšie. Na základe tohto zákonného ustanovenia, bolo podľa odvolacieho orgánu rozhodnutie vydané na základe zákonom povolenej správnej úvahy. Dokazovanie podľa odvolacieho orgánu prebehlo v súlade s ustanovením § 34 Správneho poriadku. Z dikcie ustanovenia § 34 ods. 4 Správneho poriadku jednoznačne vyplýva, že vykonanie dôkazov patrí správne mu orgánu. Odvolací orgán má za to, že v prejednanom prípade prvostupňový správny orgán rozhodol riadne a v súlade s platnými právnymi predpismi.

Podľa odvolacieho orgánu nie je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci, pričom správny orgán v danom prípade postupoval aj v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zásadami správneho konania, s námietkami a podkladmi predloženými účastníkom konania sa správny orgán pri rozhodovaní podrobne zaoberal, pričom svoje skutkové, ako aj právne závery v odôvodnení rozhodnutia náležite zdôvodnil. Prvostupňový správny orgán nekonal ani v rozpore so zásadou súčinnosti v správnom konaní, splnil si všetky svoje zákonné povinnosti a účastníkovi konania neuprel možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, keď mu počas celého výkonu kontroly i počas celého vedenia správneho konania poskytol priestor na vyjadrenie sa k zisteným nedostatkom, čo účastník konania aj využil a správny orgán na dané adekvátne zareagoval.

K argumentom účastníka konania, že účastník konania realizoval iba 2 objednávky, a to na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov; prvá objednávka č. 2021043205 bola zo dňa 09.04.2021, ktorou správca bytového domu objednal montáž dvoch nových interiérových kamier do spoločnej miestnosti - kočíkárne v bytovom dome na ul. ..., táto objednávka súvisela s tým, že vlastníci vypratali spoločnú miestnosť, ktorá bola v minulosti prenajatá a tým si zriadili tzv. druhú kočíkárňu a správca na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov, objednal v dobrej viere s úmyslom zabezpečiť ochranu majetku vlastníkov (bicykle, kočiare) montáž dvoch kamier do novovzniknutej kočíkárne, pričom rovnaký rozsah zabezpečenia majetku je aj v prvej tzv. kočíkárni, ktorý bol schválený v minulosti; v čase vystavenia prvej objednávky správca bytového domu nemohol vedieť, že budú uskutočnené ďalšie výkony na kamerovom systéme, takže zástupca mal plnú kompetenciu v zmysle zmluvy o výkone správy požiadať o realizáciu práce v tejto hodnote, že druhú objednávku č. 2021043230 zo dňa 22.04.2021 správca bytového domu vystavil takisto na základe požiadavky a finančného limitu zástupcu vlastníkov na výmenu troch nefunkčných bezpečnostných kamier, išlo o opravu existujúceho kamerového systému v čase, keď správca bytového domu nemohol vedieť, že zástupca vlastníkov bude samostatne objednávať bez vedomia správcu ďalšie práce, že obe objednávky sa síce týkajú kamerového systému, avšak prvá sa týkala osadenia nových kamier, ktoré dovtedy v bytovom dome neboli a druhá výmeny už existujúcich bezpečnostných kamier, a že sa nejedná o komplexnú obnovu kamerového systému, ale o dve samostatné objednávky,



ktoré spolu súvisia iba zdanlivo; zvyšné 3 výkony boli objednané zástupcom vlastníkov bez vedomia správcu bytového domu, čo takisto vyvracia posúdenie správneho orgánu, že išlo o ucelený komplex prác súvisiacich s doplnením a výmenou kamerového systému v dome, odvolací orgán uvádza nasledovné. Odvolací orgán vo výroku svojho rozhodnutia pristúpil k zúženiu skutkového stavu zisteného správnym orgánom prvého stupňa z dôvodu, že podľa názoru odvolacieho orgánu v prípade dodania tovaru a poskytnutia služieb dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 - **dátum dodania 01.06.2021** (videorekordér, zdroj) vyúčtovanej faktúrou č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; **dátum dodania 02.07.2021** (kamera Dahua HDCVI 2 exteriér, prídavný límec vodotesný pre kamery Dahua, nastavenie kamier a zaškolenie obsluhy, káblová trasa, ...) vyúčtovanej faktúrou č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 €; **dátum dodania 06.08.2021** (záložný zdroj, inštalácia UPS) vyúčtovanej faktúrou č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, nebol skutkový stav dostatočne zistený, nakoľko prvostupňový správny orgán vychádzal iba zo samotnej existencie faktúr č. 2120187 zo dňa 07.06.2021 v sume 493,56 €; č. 2120218 zo dňa 02.07.2021 v sume 481,09 € a č. 2120291 zo dňa 18.08.2021 v sume 125,82 €, vystavených dodávateľom Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420, v ktorých ako objednávateľ bol uvedený účastník konania, pričom nebolo dostatočne preukázané, že uvedené tovary a služby objednal účastník konania. Uvedenou zmenou rozhodnutia sa odvolací správny orgán nepriamo stotožnil s argumentom účastníka konania, že k objednaníu tovarov a služieb mohlo dôjsť bez vedomia účastníka konania ako správcu bytového domu, a to z dôvodu, že túto skutočnosť prvostupňový správny orgán dostatočne nepreveril.

Odvolací orgán sa takisto stotožňuje s názorom účastníka konania, že v čase vystavenia prvej objednávky správcu bytového domu nemohol vedieť, že budú uskutočnené ďalšie výkony na kamerovom systéme, avšak toto tvrdenie účastníka neobstoí už v prípade druhej objednávky. V prípade prvej objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** bol dodaný tovar a poskytnutá služba **dňa 04.05.2021** vyfakturovaná faktúrou č. 2120143 zo **dňa 18.05.2021** a v prípade druhej objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021** bol dodaný tovar a poskytnutá služba **dňa 17.05.2021** vyfakturovaná faktúrou č. 2120144 zo **dňa 18.05.2021**; celková hodnota dodaných tovarov a poskytnutých služieb na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo **dňa 09.04.2021** a objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo **dňa 22.04.2021** predstavuje **sumu 995,04 EUR**. Z uvedeného podľa odvolacieho správneho orgánu vyplýva, že keby účastník konania postupoval s odbornou starostlivosťou, tak by ešte pred dodaním tovaru a poskytnutím služby **dňa 04.05.2021** na základe prvej objednávky zistil, že v zmysle § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mu vznikla povinnosť riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, keďže druhá objednávka účastníka konania bola zo **dňa 22.04.2021**.

K tvrdeniu účastníka konania, že na opravy a doplnenie kamerového systému v priebehu roka 2021 správca nezabezpečoval cenové ponuky, nakoľko býva zvykom, že obchodná spoločnosť, ktorá montuje technické zariadenie, vykonáva aj záručný a pozáručný servis a opravy, odvolací orgán uvádza, že v uvedenom prípade nejde o záručný a pozáručný servis a opravy, ale o dodanie a inštaláciu nových kamier a s tým súvisiacich úkonov.

Odvolací orgán sa taktiež nestotožňuje s tvrdením účastníka konania, že v prípade druhej objednávky išlo o opravu existujúceho kamerového systému, a to z dôvodu, že boli dodané a inštalované tri nové kamery a v spojení s dodaním a inštaláciou dvoch kamier na základe prvej objednávky ide o budovanie kamerového systému a nie ako tvrdí účastník konania o dve samostatné objednávky, ktoré spolu súvisia iba zdanlivo.

Odvolací orgán považuje za dostatočne preukázané, že účastník konania vystavením druhej objednávky/pracovného príkazu 2021043230 zo dňa 22.04.2021 s dodaním tovaru

a poskytnutím služby dňa 17.05.2021, v spojení s prvou objednávkou/pracovným príkazom 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 s dodaním tovaru a poskytnutím služby dňa 04.05.2021, nepostupoval v súlade s § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K námietke účastníka konania, že prvé dve objednávky správca bytového domu zrealizoval zákonne na základe žiadosti zástupcu vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorý má v zmysle zmluvy o výkone správy (čl. 6) oprávnenie požadovať realizáciu prác v bytovom dome z prostriedkov fondu prevádzky a údržby bytového domu do výšky 500,- €, odvolací orgán poukazuje na presné znenie čl. 6 bodu 6.3 písm. c) „Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv“ zmluvy o výkone správy č. 01/2020/08, ktorý ustanovuje výnimku z využívania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na základe rozhodnutia vlastníkov, a to v prípade financovania bežnej prevádzky, údržby a opráv, náklady ktorých nepresiahnu 500,- EUR v jednotlivom prípade.

Odvolací orgán však nepovažuje budovanie kamerového systému v rozsahu objednaných tovarov a služieb účastníkom konania za bežnú prevádzku, údržbu alebo opravu. Podľa ustanovenia § 2 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „prevádzkou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.“ Podľa ustanovenia § 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „údržbou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.“ Podľa ustanovenia § 2 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „opravou sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.“ V zmysle § 2 ods. 12 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „modernizáciou sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.“ Odvolací orgán podotýka, že z uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že budovanie kamerového systému v rozsahu objednaných tovarov a služieb spadá pod pojem modernizácia, t. j. išlo o modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, pričom nešlo o bežnú prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

K argumentom účastníka konania, že práce boli vykonané v čase pandémie, kedy sa neodporúčali zhromaždenia väčšieho počtu obyvateľov v uzavretom priestore, a že keď boli opatrenia uvoľnené, správca bytového domu zrealizoval schôdzu vlastníkov, na ktorej boli prítomní vlastníci informovaní o výkonoch, ktoré súviseli so zvýšením bezpečnosti a ochranou majetku vlastníkov domu, odvolací orgán uvádza, že vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, ktoré upravovali opatrenia s cieľom zamedziť šírenie COVID-19, ustanovili výnimku pre konanie schôdzí bytových domov.

K tvrdeniam účastníka konania, že správca bytového domu odmietol preplatiť faktúry za zrealizované práce, kým nedôjde k ich schváleniu vlastníkami bytov v bytovom dome a uvedené práce ani neobjednával, že k realizácii ich úhrady došlo až po ich schválení formou písomného hlasovania, že prvé dve objednávky boli zrealizované na základe pokynu zástupcu vlastníkov bytov v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy, a že takéto konanie správcu bytového domu nemôže byť porušením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a keby tomu tak aj nebodaj bolo, ide zjavne o menej závažné porušenie, kedy je plne na mieste aplikácia ust. § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, odvolací orgán uvádza, že správny orgán

má v zmysle § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa fakultatívnu možnosť v prípade menej závažného porušenia povinnosti podľa tohto zákona povinného pred rozhodnutím o uložení pokuty vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. V žiadnom prípade to však nie je povinnosťou správneho orgánu. Odvolací orgán taktiež konštatuje, že okrem vykonaných opatrení musí byť na nevydanie rozhodnutia o uložení pokuty kumulatívne splnená podmienka menej závažného porušenia povinnosti, čo však v danom prípade splnené nebolo, nakoľko je potrebné prihliadnuť na charakter zistených nedostatkov a ich prípadný dopad na spotrebiteľa, tzn. v danom prípade nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa a z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu.

Účastník konania, ktorý na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi účastníkom konania ako správcom bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľmi (spotrebiteľská zmluva), 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, príslušenstva 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 zavinenie (úmysel, nedbanlivosť) alebo akékoľvek okolnosti, ktoré spôsobili porušenie zákona, pretože zavinenie nie je pojmovým znakom a predpokladom zodpovednosti za túto kategóriu správnych deliktov, kde sa preukazuje len porušenie právnej povinnosti.

V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, vyjadrený v rozsudku sp. zn. 8Sžf/111/2013 z 29. januára 2015 „*ak ide o zodpovednosť fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ide o objektívnu zodpovednosť a subjektívna stránka tohto deliktu v zákonoch nie je založená na báze zavinenia. Pre správny orgán je relevantná len existencia protiprávneho stavu, spôsobená činnosťou alebo nečinnosťou fyzickej osoby podnikateľa. Liberačné dôvody, pri preukázaní ktorých dochádza k redukcii, prípadne k zániku zodpovednosti fyzickej osoby podnikateľa za správny delikt, ktoré sa uplatnia vo výške sankcie alebo upustenia od jej uloženia, musia byť zakotvené vo všeobecnej rovine priamo v zákone, podľa ktorého sa uskutočňuje potrestanie za správny delikt správnym orgánom.*“ Uvedený právny názor je možné analogicky aplikovať aj v prípade, ak ide o objektívnu zodpovednosť právnickej osoby za správny delikt.

Odvolací orgán taktiež poznamenáva, že SOI ako orgán dozoru účastníka konania v prvom rade sankcionuje za porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. K naplneniu skutkovej podstaty tohto správneho deliktu stačí kontrolnému orgánu zistiť, že v dôsledku porušenia povinnosti zodpovednou osobou došlo k ohrozeniu práv spotrebiteľa. Treba však zdôrazniť, že poškodením spotrebiteľa zo strany účastníka konania je už aj samotné zníženie rozsahu spotrebiteľových práv priznaných mu zákonom. Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa. Odvolací orgán zároveň uvádza, že v prípade vzťahu „predávajúci (poskytovateľ služby) – spotrebiteľ“, vystupuje spotrebiteľ ako laik, ktorému je potrebné venovať špeciálnu starostlivosť a predávajúci (poskytovateľ služby) vystupuje ako odborník, ktorý pri svojej činnosti ovláda a dodržiava všetky podmienky predaja, resp. poskytovania služieb.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom skutočnosti uvádzané účastníkom konania v odvolaní nemohol odvolací orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za protiprávny stav zistený kontrolou, a ktoré by odôvodňovali zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Pre správny orgán je relevantné, že došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej zo zákona o ochrane spotrebiteľa. Správny orgán je v zmysle ustanovenia § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa povinný uložiť pokutu až do výšky 66 400 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Samotný zákon pritom neumožňuje ako sankciu použiť napr. pokarhanie, upozornenie a pod. V zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky sú štátne orgány oprávnené konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon – v uvedenom prípade zákon o ochrane spotrebiteľa, z čoho vyplýva, že prvostupňový správny orgán bol povinný k uloženiu pokuty pristúpiť. Odvolací orgán dodáva, že cieľom kontrolnej činnosti SOI je zisťovanie a zabezpečenie súladu plnenia povinností stanovených zákonom so skutočným stavom.

Účastník konania v odvolaní tiež namieta, že výška uloženej pokuty je zjavne neprimeraná, nezákonná a nemalo dôjsť k jej uloženiu, keďže posledné tri práce účastník konania neobjednával, že z odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu nemožno zistiť, ako tento prihliadol na charakter údajného protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinností, spôsob a následky ich porušenia, a že iba strohé konštatovanie o uložení pokuty na dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby nemôže osobitne vzhľadom na špecifické okolnosti prejednávaneho prípadu obstať. Vo vzťahu k výške uloženej pokuty odvolací orgán uvádza, že po dôkladnom preskúmaní rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, nenašiel dôvod na zrušenie uloženej sankcie. Odvolací orgán však považuje pokutu po jej znížení za primeranú a uloženú v rámci stanovených kritérií, pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. V zmysle § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa, zohľadňuje charakter a povahu zistených nedostatkov. Správny orgán prvého stupňa riadne odôvodnil ako zákonnosť, tak aj výšku uloženej sankcie s prihliadnutím na proporionalitu uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute. Odvolací správny orgán vychádzal pri určení výšky pokuty z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že zo strany účastníka konania došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací správny orgán hodnotil dôkazy z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti a pravdivosti pre rozhodnutie. Odvolací orgán zároveň uvádza, že keďže zákon neurčuje záväzným spôsobom prípustnosť konkrétnych dôkazných prostriedkov a ich dôkaznú silu, záleží na samom správnom orgáne, akú dôkaznú silu dôkazu v konkrétnom konaní prisúdi, keďže správne konanie je ovládané tzv. zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Odvolací orgán poznamenáva, že správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení rozhodnutia všetky podstatné výsledky vykonaných dôkazov, a to vo vzájomných súvislostiach. Odvolací orgán má taktiež za to, že prvostupňový správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviedol všetky rozhodujúce skutočnosti a uviedol aj správnu úvahu, ktorou sa riadil. Odvolací orgán sa snaží v rámci správnej úvahy prihliadať na všetky okolnosti prípadu aj pri udeľovaní pokuty tak, ako tomu bolo aj v prípade účastníka konania. Na druhej strane je zo zákona viazaný, aby v rovnakých, resp. obdobných veciach rozhodoval podobne, pričom táto požiadavka platí aj pre ukládanie sankcií. Zároveň treba dodať, že na to, aby sankcia splňala aj represívnu zložku, musí byť citeľná v majetkovej sfére účastníka konania, nakoľko má pôsobiť ako trest (represia) za spáchanie iného správneho deliktu. Ak by totiž represívna zložka nebola citeľná, nemožno rozumne očakávať ani naplnenie ďalšej z funkcií pokuty, ktorou je prevencia, a to jednak do vnútra – vo vzťahu k zodpovednostnému subjektu (účastníkovi konania), ktorý si po primerane uloženej sankcii, zodpovedajúcej zisteným nedostatkom do budúca rozmyslí, či znova poruší dané právne predpisy, ale aj smerom navonok

– vo vzťahu k ostatným podnikateľským subjektom (predávajúcim), ktorých má odstrašiť od porušovania obdobnej povinnosti, ako v prípade účastníka konania. Po zhodnotení všetkých okolností prípadu a proporcionality v napadnutom rozhodnutí uloženej pokuty vo vzťahu k najvyššej možnej pokute, ako aj vzhľadom na charakter a závažnosť protiprávneho konania, uloženie pokuty vo výške 400,- € možno považovať za pokutu primeranú a adekvátnu. Bližšie zdôvodnenie výšky uloženej pokuty poskytol odvolací orgán v ďalšej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací orgán uvádza, že skutočnosti uvádzané účastníkom konania sú subjektívne a nemajú žiadny vplyv na výšku uloženej pokuty. Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 23.09.2022. Za zistené nedostatky zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu.

Pre postih za zistený skutkový stav je rozhodujúca skutočnosť, že bol porušený zákon a rozsah následkov protiprávneho konania bol zohľadnený pri určovaní výšky postihu. Na ostatné okolnosti, ktoré účastník konania uviedol vo svojom odvolaní, odvolací neprihliadal. Nakoľko porušenie povinnosti bolo zo strany správneho orgánu spoľahlivo preukázané, správny orgán si splnil svoju zákonnú povinnosť, keď účastníkovi konania uložil pokutu v zákonom stanovenom rozsahu.

Na základe hore uvedených skutočností odvolací orgán pokladá skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybné preukázanú.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží výrobcovi, predávajúcemu, dovozcovi, dodávateľovi alebo osobe podľa § 9a alebo § 26 za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak. Podľa § 24 ods. 5 citovaného zákona „*pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*“ Podľa § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa „*ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.*“

Odvolací orgán pri určení výšky pokuty vychádzal z vlastných zistení a uváženia správneho orgánu aplikujúceho zákon. Jednotlivé dôkazné prostriedky zhodnotil podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že porušenie povinnosti zo strany účastníka konania, bolo spoľahlivo preukázané. Odvolací orgán zastáva názor, že v prípade porušenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich prípadný dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 24 ods. 6 zákona o ochrane spotrebiteľa, tzn. z uvedeného dôvodu bol správny orgán povinný pristúpiť k uloženiu postihu. Odvolací orgán dodáva, že využitie uvedeného inštitútu má fakultatívny charakter.

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že nesplnením

povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, boli porušené základné práva spotrebiteľa, a to právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľa, ako aj právo na riadne, úplné a pravdivé informácie.

Z hľadiska charakteru protiprávneho konania a spôsobu porušenia povinnosti odvolací orgán prihliadol na skutočnosť, že účastník konania nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ktorého sa dopustil, keď v postavení správcu bytového domu na ulici ... na základe zmluvy o výkone správy č. 01/2020/08, (ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.08.2020), sa neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa Compact, s.r.o., sídlo: Mauerova 759/20, 040 22 Košice, IČO: 36 711 420 v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby dňa 04.05.2021 v celkovej výške 499,44 EUR (faktúra č. 2120143 zo dňa 18.05.2021) na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 a v prípade dodania tovaru a poskytnutia služby dňa 17.05.2021 v celkovej výške 495,60 EUR (faktúra č. 2120144 zo dňa 18.05.2021), na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo dňa 22.04.2021; celková hodnota dodaných tovarov a poskytnutých služieb na základe objednávky/pracovného príkazu 2021043205 účastníka konania zo dňa 09.04.2021 a objednávky/pracovného príkazu 2021043230 účastníka konania zo dňa 22.04.2021 predstavuje sumu 995,04 EUR.

Z hľadiska následkov porušenia povinnosti odvolací orgán prihliadol na skutočnosť, že nesplnením povinnosti účastníka konania zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, bolo porušené právo na informácie a právo na ochranu ekonomických záujmov vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome tým, že účastník konania sa pri výbere dodávateľa dodaných tovarov a poskytnutých služieb neriadil rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čím im odoprel ich právo na informácie týkajúce sa výberu dodávateľa a súčasne odoprel ich právo na rozhodnutie o čerpaní finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv. Dodatočné schválenie úhrady faktúr za už dodaný tovar a poskytnuté služby nezbavujú účastníka konania jeho objektívnej zodpovednosti za protiprávne konanie.

K hľadisku závažnosti porušenia povinností účastníkom konania sa odvolací orgán vyjadril už v predchádzajúcej časti predmetného rozhodnutia, t. j. že v predmetnom prípade, vzhľadom na charakter zistených nedostatkov a ich prípadný dopad na spotrebiteľov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), nejde o menej závažné porušenie povinnosti.

Odvolací orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty aj skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana.

V správnom konaní bolo spoľahlivo zistené, že účastník konania porušil vyššie uvedenú zákonom stanovenú povinnosť, pričom účel sledovaný právnou úpravou a spočívajúci v ochrane majetkových práv spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj v rešpektovaní ich práva na riadny výkon správy, ktorý vlastníci bytov a nebytových priestorov opodstatnene od správcu očakávajú, protiprávnym konaním účastníka konania nebol dosiahnutý.

Správny orgán pri určovaní výšky pokuty prihliadol aj na to, že účel sledovaný zákonom vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistené nedostatky, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na informácie, ako aj práva na ochranu jeho ekonomických záujmov, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti

účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistené nedostatky, čiže bez ohľadu na zavinenie.

Takisto odvolací orgán prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, ktorý predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo zo strany správneho orgánu pri určovaní výšky pokuty prihliadnuté.

Odvolací orgán má za to, že výška uloženej pokuty je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze pokutou primeranou a zároveň, pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu, charakteru a rozsahu porušenia zákona. Odvolací orgán považuje výšku uloženej pokuty po jej znížení za primeranú zistenému skutkovému stavu.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci, na základe čoho podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo I. stupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**Poučenie:** Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.