

Rudolf S., xxxxxxxxxxxx 08 01 Poprad, e-mail: rudis.sch.pp@azet.sk, tel: +421 904 520 664

Okresný súd Poprad
Štefánikova 100
058 52 Poprad
podatelnaOSPP@justice.sk

Elektronicky podpísané

V Poprade, dňa 26. 2. 2026

ŽALOBA NA OCHRANU SPOTREBITEL'A

o určenie nekalej obchodnej praktiky podľa § 9 až § 11 zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa z dôvodu klamlivej obchodnej praktiky pri vnucovaní inštalácie diaľkového odpočtu meradiel, zákaz pokračovania v porušovaní práv, uloženie povinnosti informovať spotrebiteľov a priznanie finančného zadosťučinenia

Žalobca je spotrebiteľ domáhajúci sa ochrany svojho práva podľa osobitného predpisu a je podľa § 4 ods. 2 písm. v) zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch oslobodený od súdnych poplatkov.

Žalobca:

Rudolf xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx058 01 Poprad

Žalovaný:

SPOLBYT, s.r.o. Poprad
Správa a údržba bytového a nebytového fondu
Tomášikova 2940/2
058 01 Poprad
IČO: 31707335

I. Príslušnosť súdu

Miestna príslušnosť Okresného súdu Poprad je daná podľa § 12 CSP, keďže žalovaný má sídlo v jeho obvode a zároveň ide o spotrebiteľský spor.

Vecná príslušnosť je daná podľa CSP ako súdu prvej inštancie.

II. Procesné postavenie strán

Žalobca je fyzická osoba – vlastník bytu v bytovom dome Desna v Poprade, ktorý využíva služby správy domu poskytované žalovaným.

Žalovaný je obchodná spoločnosť vykonávajúca správu bytového a nebytového fondu ako podnikateľ na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej s SVB DESNA dňa 4. 12. 2002 a jej dodatku zo dňa 26. 6. 2025.

Medzi stranami ide o spotrebiteľský spor v zmysle zákona č. 108/2024 Z. z.. Na daný vzťah sa plne vzťahujú ustanovenia § 9 – § 11 zákona o ochrane spotrebiteľa.

Žalobca je podľa § 4 ods. 2 písm. v) zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch oslobodený od súdnych poplatkov.

Žaloba nesmeruje proti žalovanému preto, že by bol správcom bytového domu alebo štatutárnym orgánom SVB DESNA, ale preto, že žalovaný ako podnikateľ vo vzťahu k spotrebiteľom:

- vypracovával a distribuoval informačné materiály,
- podieľal sa na organizácii procesu schvaľovania inštalácie diaľkového odpočtu,
- komunikoval údajný zákonný charakter predmetnej povinnosti,
- zasielal výzvy na umožnenie montáže zariadení,
- upozorňoval vlastníkov na možné následky nesplnenia požiadaviek súvisiacich s montážou.

Práve toto konanie žalobca považuje za nekalú obchodnú prax.

Predmetom žaloby je najmä posúdenie, či boli vlastníkom bytov pred hlasovaním poskytnuté úplné, pravdivé a nezavádzajúce informácie o:

- ekonomickej efektívnosti systému diaľkového odpočtu,
- existencii zákonných alternatív rozúčtovania nákladov,
- celkových investičných a prevádzkových nákladov,
- podmienkach vyplývajúcich z práva Európskej únie,
- skutočnom rozsahu zákonnej povinnosti inštalácie predmetných zariadení.

III. Skutkový stav

1. V dňoch 12. a 13. 06. 2025 prebehlo v bytovom dome Desna písomné hlasovanie. Kľúčovým bodom bola otázka č. 3: „Súhlasíte s inštaláciou meračov s diaľkovým odpočtom pomerových rozdeľovačov teplej a studenej vody a pomerových rozdeľovačov tepla (PRVN) v bytovom dome Desna?
2. Žalovaný prostredníctvom osôb poverených organizovaním hlasovania úmyselne uviedol vlastníkov (*spotrebiteľov*) do omylu tvrdením, že inštalácia diaľkových odpočtov je bezpodmienečná zákonná povinnosť vyplývajúca z legislatívy EÚ a SR.
3. Žalovaný v predložených podkladoch k hlasovaniu **úmyselne zamlčal**:
 - Skutočnosť, že inštalácia nie je bezpodmienečne povinná, ak je ekonomicky neefektívna (čl. 24 Smernice EÚ 2018/2002).
 - Existenciu alternatívneho spôsobu rozúčtovania podľa podlahovej plochy v zmysle § 18 ods. 1 bod 3 zákona č. 657/2004 Z. z.

- Skutočnosť, že celkové investičné a paušálne prevádzkové náklady prevyšujú sumu uvádzanú pri hlasovaní
 - Ekonomickú efektívnosť a dopady na zvýšenie nákladov vlastníkov
 - Zdravotné riziká diaľkového odpočtu
 - Riziká technickej poruchovosti
4. Návrh bol schválený pomerom hlasov 35 ZA, 1 PROTI (*žalobca*), 0 ZDRŽAL SA.

Dôkaz:

- Zápisnica z písomného hlasovania (12. – 13. 6. 2025)
 - Súvisiaca žaloba prehlasovaného vlastníka o neplatnosť hlasovania s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia (*sp. zn. 12C 54/2025, OS Poprad*).
5. Skutočná celková investícia pre 64-bytový dom presahuje sumu 11 125 €, pričom jednotlivý vlastník je zaťažovaný pravidelnými mesačnými poplatkami.
6. Rozhodnutie bolo prijaté na základe zavádzajúcich informácií o údajnej bezpodmienečnej zákonnej povinnosti. Ide o kvalifikovanú informačnú manipuláciu v prostredí, kde spotrebiteľ nemá rovnaké odborné vedomosti ako podnikateľ.
7. Po podaní žaloby s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný na základe oznámenie dňa 7. 1. 2026 realizoval inštaláciu rádiových modulov diaľkového odpočtu vodomeroch a výmenu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (*PRVN*). **Dôkaz:** Oznámenie žalovaného o inštalácii diaľkových odpočtov
8. Žalobca výzvou zo dňa 2. 2. 2026 upozornil žalovaného na porušenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého je fond opráv určený výlučne na úhradu nákladov spojených so správou, prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva domu. Použitie fondu opráv na financovanie zariadení, ktoré sú individuálnym majetkom vlastníkov bytov ako pomerové meradlá, zákon nepripúšťa.
9. Žalovaný reagoval na výzvu výzvou z 18. 2. 2026 k sprístupneniu bytu a umožneniu montáže elektronických modulov určených meradiel a pomerových meračov tepla s technológiou diaľkového odpočtu s hrozbou sankcií.

Dôkaz:

- Výzva žalobcu zo dňa 2. 2. 2026.
- Výzva žalovaného z 18. 2. 2026.

IV. Porušenie zákona o ochrane spotrebiteľa č. 108/2024 Z. z.

1. Nekalá obchodná praktika (§ 9)

- Podľa § 9 ods. 1 a ods. 5 je **zakázaná nekalá obchodná praktika**, najmä klamlivé konanie a klamlivé opomenutie informácie, ktoré **podstatne narušujú ekonomické správanie spotrebiteľa** alebo zraniteľnej skupiny spotrebiteľov.
- Podstatné narušenie ekonomického správania (§ 9 ods. 3) nastáva, keď obchodná praktika **obmedzuje schopnosť spotrebiteľa urobiť informované rozhodnutie**, čo je presne prípad vnucovania diaľkových odpočtov.

Žalovaný:

- prezentoval inštaláciu diaľkového odpočtu ako bezpodmienečnú zákonnú povinnosť,

- zamlčal existenciu alternatívneho rozúčtovania podľa § 18 ods. 1 písm. b) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike,
- neinformoval o ekonomickej neefektívnosti riešenia,
- neinformoval o prevádzkových nákladoch a budúcich servisných poplatkoch.
- neinformoval o zdravotných rizikách rádiových modulov diaľkových odpočtov

Tým došlo k podstatnému narušeniu schopnosti vlastníkov urobiť informované rozhodnutie.

Dôkaz: Príloha č. 5 Právna analýza – porušenie princípu proporcionality, informačnej povinnosti a ochrany vlastníckeho práva s návrhom na dokazovanie

2. Klamlivé konanie (§ 10)

- Klamlivé konanie (§ 10 ods. 1) nastáva, ak obchodná praktika obsahuje nesprávne informácie alebo uvádza spotrebiteľa do omylu, čím spotrebiteľ **urobí rozhodnutie, ktoré by inak neurobil.**
- V posudzovanom prípade správcovia:
 - prezentujú inštaláciu diaľkového odpočtu ako bezpodmienečnú zákonnú povinnosť,
 - zamlčujú existenciu alternatívneho rozúčtovania podľa § 18 ods. 1 bod 3 zákona č. 657/2004 Z. z.,
 - selektívne interpretujú smernicu EÚ 2018/2002 tak, aby vyvolali dojem povinnosti, hoci reálne spotrebiteľ **nemá zákonnú povinnosť znášať neprimerané náklady.**

Vlastníci bytov môžu v zmysle § 18 zákona č. 657/2004 Z. z. využiť finančne najvýhodnejší alternatívny spôsob rozúčtovania podľa podlahovej plochy. V prípade samostatných SVB je možné takýto postup schváliť nadpolovičnou väčšinou podľa zákona č. 182/1993 Z. z., čo jednoznačne potvrdzujú aj odpovede Mgr. Martina Pitoráka (8. 2. 2024) a Ing. Jána Petroviča (11. 9. 2025). **Dôkaz:** Odpovede riaditeľa odboru sekcie energetiky MH SR Mgr. Martina Pitoráka (8. 2. 2024) a Ing. Jána Petroviča (11. 9. 2025).

Takéto konanie je spôsobilé vyvolať mylné presvedčenie o zákonnej povinnosti a viedlo k prijatiu rozhodnutia, ktoré by vlastníci pri úplnej informovanosti neprijali.

3. Klamlivé opomenutie konania (§ 11)

- Klamlivé opomenutie (§ 11 ods. 1 – 2) nastáva, ak spotrebiteľovi **neboli poskytnuté podstatné informácie**, ktoré potrebuje pre informované rozhodnutie.
- V našom prípade ide o:
 - alternatívy rozúčtovania podľa podlahovej plochy,
 - prevádzkové náklady, servis a riziko poruchovosti elektronických zariadení
 - skutočné prevádzkové náklady a ekonomické dôsledky inštalácie
 - informovanie konečných spotrebiteľov o zdravotných rizikách rádiových modulov diaľkových odpočtov

Dôkaz: Analýza občianskeho združenie Elektrosmog a zdravie, o.z.
www.elektrosmogazdravie.sk „Sprievodca meradlami spotreby“

Týmto je **splnená podstatná skutková podstata klamlivého opomenutia.**

V. Vplyv klamlivej praktiky na spotrebiteľa

- Spotrebiteľ je **nútený súhlasiť s inštaláciou** v domnení zákonnej povinnosti.
- Súhlasí s investíciou stovky eur na byt a **dlhodobými prevádzkovými nákladmi**, čím dochádza k **porušeniu jeho majetkových a finančných práv a ekonomických záujmov**.
- Existuje priame **kauzálne spojenie** medzi klamlivou praktikou a ekonomickým rozhodnutím spotrebiteľa.

VI. Ústavný rozmer veci a zlyhanie dozoru štátu

1. Čl. 46 Ústavy SR – právo na ochranu majetku

- Povinnosť štátu: chrániť vlastnícke práva a zabrániť tomu, aby vlastníci boli nútení vynakladať **neprimerané náklady** na opatrenia, ktoré im zákon neukladá.
- Správcovia vnucovaním diaľkových odpočtov **ohrozujú majetkové práva vlastníkov bytov**, čím dochádza k ústavnému porušeniu práv.

2. Čl. 2 ods. 2 Ústavy SR – zlyhanie dozoru

- Štát, prostredníctvom Ministerstva hospodárstva a orgánov dozoru (*SOI, Úrad pre ochranu spotrebiteľa*), **nesplnil svoju povinnosť účinne dohliadať** nad správou poskytovaní informácií spotrebiteľom.
- Dochádza tak k zlyhaniu dozoru štátu a k porušeniu princípu zákonnosti pri ochrane spotrebiteľov.

Nútenie vlastníkov znášať investíciu presahujúcu 11 000 € pre 64-bytový dom (*cca 300 € na byt + prevádzkové náklady*) bez riadneho informovania predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckeho práva.

Na základe uvedeného je zrejmé, že:

1. Správcovia:
 - používajú **klamlivú obchodnú praktiku** (§ 9 – § 11 zákona č. 108/2024 Z. z.),
 - zasahujú do práva spotrebiteľa na slobodné a informované rozhodovanie,
 - ohrozujú vlastnícke práva podľa čl. 46 Ústavy SR.
2. Štát:
 - svojím **nedostatočným dozorným konaním** porušuje čl. 2 ods. 2 Ústavy SR a čl. 46 Ústavy SR,
 - nebráni tomu, aby spotrebiteľia boli nútení znášať **neprimerané finančné a technické záťaž**.

VII. Porušenie zásad EÚ a slovenského práva

- Správcovia konajú v **rozpore s cieľom smernice EÚ 2018/2002**, ktorá zdôrazňuje:

- nákladovú efektívnosť opatrení,
 - dostupnosť pre vlastníkov a nájomníkov,
 - primeranú finančnú podporu pri opatreniach energetickej efektívnosti.
- Slovenská legislatíva (§ 18 ods. 4 bod 3 zákona č. 657/2004 Z. z.) umožňuje alternatívny rozúčtovací mechanizmus, ktorý správcovia **zamlčujú**, čím dochádza k porušeniu zákona č. 108/2024 Z. z.

VIII. Ekonomická neefektívnosť opatrenia

Celková investícia môže presiahnuť aj 20 000 € bez preukázanej návratnosti.

PRVN nie sú určenými meradlami podľa metrologického zákona a poskytujú iba orientačné /pomerové, podielové/ údaje.

Dôkaz : Príloha -Legislatíva a cena za inštaláciu diaľkového odpočtu pre 64-bytový dom
Účel a význam prílohy

Príloha slúži ako samostatná právna argumentácia, ktorá preukazuje, že:

1. Postup správcovských spoločností a s nimi prepojených zástupcov spoločenstiev vlastníkov bytov (*d'alej len „správcovia“*) pri vnucovaní inštalácie diaľkových odpočtov predstavuje **klamlivú obchodnú praktiku** podľa zákona č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (§ 9 – § 11).
2. Štát, prostredníctvom nedostatočného dozoru a nereagovania na sťažnosti spotrebiteľov, **porušuje ústavou garantované práva vlastníka bytu**, konkrétne právo na ochranu majetku (*čl. 46 Ústavy SR*) a zásadu zákonnosti štátneho dozoru (*čl. 2 ods. 2 Ústavy SR*).

IX. Nemajetková ujma a finančné zadosťučinenie

Žalobca bol vystavený:

- tlaku kolektívneho rozhodovania založeného na nepravdivej informácii,
- strate dôvery v zákonnosť postupu správcu,
- stresu a právnej neistote,
- nutnosti brániť svoje práva súdnou cestou.

Podľa zákona o ochrane spotrebiteľa má spotrebiteľ právo na finančné zadosťučinenie, ak došlo k porušeniu jeho práv.

Žalobca navrhuje priznať primerané finančné zadosťučinenie vo výške 1 EUR.

X. Účasť združenia na ochranu spotrebiteľov ako tretej strany v konaní

Žalobca po dohode so združením na ochranu spotrebiteľov OMBUDSPOT – kontaktné miesto Poprad Šrobárova 2676/30, 058 01, navrhuje, aby súd po doručení návrhu pripustil účasť tretej strany ako prizvaného osobitného subjektu v súdnom spore.

XI. Petit (návrh na rozhodnutie)

Žalobca navrhuje, aby súd vydal tento

ROZSUDOK:

1. Súd určuje, že postup žalovaného, spočívajúci v povinnom vynucovaní inštalácie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) a systému diaľkového odpočtu bez riadneho preukázania proporcionality a bez preukázania splnenia podmienok podľa § 18 ods. 1 bod 3 zákona č. 657/2004 Z. z., ako bezpodmienečnej zákonnej povinnosti predstavuje klamlivú obchodnú praktiku a je v rozpore s právnymi predpismi Slovenskej republiky a právom Európskej únie.
2. Súd určuje, že žalovaný porušil informačnú povinnosť voči vlastníkom bytov tým, že neinformoval o možnosti alternatívneho spôsobu rozúčtovania podľa podlahovej plochy v zmysle § 18 ods. 1 bod 3 zákona č. 657/2004 Z. z.
3. Súd určuje, že rozhodnutie zhromaždenia vlastníkov bytov / rozhodnutie správcu, ktorým bola uložená povinnosť inštalovať systém diaľkového odpočtu a PRVN, je neplatné pre rozpor so zákonom, ak nebolo prijaté v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. a ak nebola vlastníkom poskytnutá úplná a pravdivá informácia o alternatívach.
4. Súd zakazuje žalovanému:
 - a) vynucovať inštaláciu diaľkového odpočtu a PRVN ako podmienku rozúčtovania tepla,
 - b) podmieňovať výkon správy bytového domu povinnosťou vlastníkov financovať uvedené technické zariadenia bez individuálneho súhlasu a bez riadneho hlasovania vlastníkov,
 - c) účtovať náklady na inštaláciu, servis a prevádzku týchto systémov bez právneho základu vyplývajúceho zo zákona alebo riadne prijatého rozhodnutia vlastníkov.
5. Súd ukladá žalovanému povinnosť do 15 dní od právoplatnosti rozsudku písomne informovať všetkých vlastníkov bytov bytového domu Desna o tom, že:
 - o inštalácia diaľkového odpočtu nie je bezpodmienečnou zákonnou povinnosťou,
 - o existuje zákonná alternatíva rozúčtovania podľa § 18 zákona č. 657/2004 Z. z.,
 - o predchádzajúce informácie boli neúplné alebo zavádzajúce.
6. Súd ukladá žalovanému povinnosť umožniť žalobcovi manuálny odpočet vodomera studenej a teplej vody pre rozúčtovanie nákladov bez uplatnenia sankcií.
7. Súd priznáva žalobcovi primerané finančné zadosťučinenie vo výške 1 EUR.
8. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

XII. Dôkazy

1. Zápisnica z písomného hlasovania 12. – 13. 06. 2025
2. Oznámenie žalovaného o inštalácii diaľkových odpočtov 7. 1. 2026

3. Výzva žalobcu zo dňa 2. 2. 2026.
4. Výzva žalovaného z 18. 2. 2026.
5. Právna analýza – porušenie princípu proporcionality, informačnej povinnosti a ochrany vlastníckeho práva s návrhom na dokazovanie.
6. Odpoveď riaditeľa odboru palív a energetiky MH SR Mgr. Martina Pitoráka (8. 2. 2024)
7. Odpoveď generálneho riaditeľa sekcie energetiky MH SR Ing. Jána Petroviča (11. 9. 2025).
8. Analýza občianskeho združenie Elektrosmog a zdravie, o.z. „Sprievodca meradlami spotreby“
9. Legislatíva a cena za inštaláciu diaľkového odpočtu pre 64-bytový dom