



## ROZHODNUTIE

Číslo: 0010/2022/S-LA  
Číslo spisu: 4236-2022-BA

V Bratislave 14. 07. 2022

Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, odbor organizácie trhu a regulačnej politiky, ako orgán príslušný na konanie podľa § 9 ods. 1 písm. b) druhého bodu a § 9 ods. 1 písm. c) prvého bodu v spojení s § 15 ods. 4 zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov vo veci schválenia zmluvy o poskytovaní služieb

### r o z h o d o l

podľa § 13 ods. 2 písm. i) zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, že pre regulovaný subjekt Bytkomfort, s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky, IČO: 36 555 193 **s c h v a ľ u j e** návrh Zmluvy o nájme č. ZML220028 uzatvorenej podľa ust. § 721 a nasl. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami Bytkomfort, s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky, IČO: 36 555 193 a Bytkomfort – Servis, s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky, IČO: 45 630 577, v predloženom znení.

### Odôvodnenie:

Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, odboru organizácie trhu a regulačnej politiky (ďalej len „úrad“) bol 08. 07. 2022 listom zaevidovaným pod podacím číslom úradu 22598/2022/BA regulovaným subjektom Bytkomfort, s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky, IČO: 36 555 193 (ďalej len „Bytkomfort, s.r.o.“) predložený v zmysle § 29 ods. 6 zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o regulácii“) návrh Zmluvy o nájme č. ZML220028 uzatvorenej podľa ust. § 721 a nasl. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami Bytkomfort – Servis, s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky, IČO: 45 630 577, (ďalej len „Bytkomfort - Servis, s.r.o.“) a Bytkomfort, s.r.o., (ďalej len „návrh Zmluvy“).

Týmto dňom bolo začaté správne konanie vo veci schvaľovania zmluvy o poskytovaní služieb.

Podľa § 15 ods. 2 zákona o regulácii konanie o vecnej regulácii začalo na návrh účastníka konania.

Podľa § 15 ods. 3 zákona o regulácii účastníkom konania vo veci schvaľovania zmluvy o poskytovaní služieb je navrhovateľ - spoločnosť Bytkomfort, s.r.o.

Podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v spojení s § 15 ods. 1 zákona o regulácii týmto začalo na návrh regulovaného subjektu konanie vo veci vydania rozhodnutia o schválení zmluvy o poskytovaní služieb.

Po preštudovaní predmetného podania úrad zistil, že predmetom návrhu Zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania veci uvedení v prílohe 1 tohto návrhu Zmluvy, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa za účelom výroby tepla, dodávky tepla a prevádzkovania zariadení a zároveň záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné v zmysle návrhu Zmluvy, a to všetko za podmienok stanovených v návrhu Zmluvy. Cena za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu [REDAKOVANÉ] € za rok, bez DPH. Súčasťou podania od spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., bola informácia o dlhodobom odpisovanom majetku spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., prenajatom dcérskej spoločnosti Bytkomfort – Servis, s.r.o., náklady na poistné, náklady na daň z nehnuteľnosti a výpis listu vlastníctva.

Podľa § 29 ods. 6 zákona o regulácii regulovaný subjekt, ktorý vykonáva regulovanú činnosť v tepelnej energetike alebo vo vodnom hospodárstve a ktorý je obstarávateľom podľa osobitného predpisu, je povinný predložiť úradu na schválenie návrh zmluvy alebo návrh na zmenu zmluvy o poskytovaní služieb, prostredníctvom ktorej zabezpečuje vykonávanie regulovanej činnosti, ak ju na základe oprávnenia podľa osobitného predpisu má v úmysle uzatvoriť s prepojeným podnikom bez použitia postupov obstarávania; bez tohto schválenia nemožno zmluvu ani zmenu zmluvy o poskytovaní služieb uzatvoriť. Úrad schváli návrh zmluvy alebo návrh na zmenu zmluvy o poskytovaní služieb, ak regulovaný subjekt preukáže, že podmienky návrhu zmluvy alebo návrhu na zmenu zmluvy o poskytovaní služieb, zodpovedajú podmienkam obvyklým v bežnom obchodnom styku.

Podľa § 29 ods. 7 zákona o regulácii zmluva alebo zmena zmluvy podľa odsekov 2 a 6 nezodpovedá podmienkam obvyklým v bežnom obchodnom styku najmä, ak obsahuje dojednania, ktoré spôsobujú porušenie povinnosti regulovaného subjektu podľa odseku 1 písm. d), dojednania o neprimeranom právnom následku za porušenie záväzku regulovaného subjektu alebo dojednania, ktoré umožňujú druhému účastníkovi zmluvy jednostranne ukončiť zmluvu alebo zmenu zmluvy, bez toho, aby bolo obdobné oprávnenie priznané aj regulovanému subjektu. Zmluva alebo zmena zmluvy podľa odsekov 2 a 6 nezodpovedá podmienkam obvyklým v bežnom obchodnom styku ani vtedy, ak obsah tejto zmluvy alebo tejto zmeny zmluvy nie je zlučiteľný s právom Európskej únie alebo politikami Európskej únie.

Podľa § 29 ods. 8 zákona o regulácii sa povinnosť podľa odseku 6 nevzťahuje na zmluvu alebo zmenu zmluvy o poskytovaní služieb uzatvorenú na základe rámcovej dohody,

ktoré boli obstarané za použitia postupov podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“). Povinnosť podľa odseku 6 sa nevzťahuje ani na zmluvu alebo zmenu zmluvy o poskytovaní služieb, uzatvorené regulovaným subjektom, ktorý vykonáva regulovanú činnosť v tepelnej energetike a ktorý v predchádzajúcom kalendárnom roku dodával nadpolovičné množstvo tepla na iné tepelnoenergetické využitie ako na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody.

Úrad po preštudovaní všetkých podkladov predložených spoločnosťou Bytkomfort, s.r.o., zistil, že spoločnosť neuskutočnila výberové konanie na nájomcu podľa predmetu návrhu Zmluvy a 11.07.2022 bolo úradu spoločnosťou Bytkomfort, s.r.o., elektronicky doručené doplnenie podania zaevidované pod podacím číslom úradu 22765/2022/BA s vyjadrením, že prieskum trhu nebol realizovaný, nakoľko zariadenia kotla sú jedinečné, nachádzajú sa v areály CTZ a nie je možné ich porovnávať s inými zariadeniami na území mesta Nové Zámky. Spoločnosť Bytkomfort - Servis, s.r.o., bola za nájomcu vybraná na základe dlhoročných skúseností a teplo vyrobené v kotly sa dodáva výlučne spoločnosti Bytkomfort, s.r.o., ktorá toto teplo distribuuje do jednotlivých odovzdávacích staníc a následne do jednotlivých odberných miest v Nových Zámkoch. Efektívnosť uzatvorenia návrhu Zmluvy ZM220028 so spoločnosťou Bytkomfort-Servis, s.r.o., bola odôvodnená tým, že pre odberateľov tepla nie sú navyšované náklady ceny tepla, nákladové položky z prenájmu kotla vstupovali do ceny tepla do 31.12.2021 v spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. a od 1.6.2022 v spoločnosti Bytkomfort-Servis, s.r.o.

Ďalej 11.07.2022 bolo úradu spoločnosťou Bytkomfort, s.r.o. elektronicky doručené doplnenie podania zaevidované pod podacím číslom úradu 22829/2022/BA s doplnením znenia návrhu Zmluvy o chýbajúci predmet nájmu a síce pozemok parc. č. 6014/31 o výmere 196 m<sup>2</sup>, ktorého výlučným vlastníkom je spoločnosť Bytkomfort, s.r.o., a na ktorom je umiestnený vecný predmet nájmu.

Na základe predmetných zistení úrad konštatuje, že návrh Zmluvy neobsahuje dojednania, ktoré spôsobujú porušenie povinnosti regulovaného subjektu dodržiavať pri vykonávaní regulovanej činnosti primeranosť vynaložených nákladov podľa § 29 ods. 1 písm. d) zákona o regulácii.

Úrad tiež konštatuje, že návrh Zmluvy neobsahuje dojednania o neprimeranom právnom následku za porušenie záväzku regulovaného subjektu alebo dojednania, ktoré umožňujú druhému účastníkovi zmluvy jednostranne ukončiť zmluvu alebo zmenu zmluvy bez toho, aby bolo obdobné oprávnenie priznané aj regulovanému subjektu, a že obsah tohto návrhu je zlučiteľný s právom Európskej únie alebo politikami Európskej únie.

Splnením podmienok podľa § 29 ods. 7 zákona o regulácii návrh Zmluvy predložený na schválenie zodpovedá podmienkam v bežnom obchodnom styku a spoločnosť Bytkomfort-Servis, s.r.o. bola vybraná na základe dlhoročných skúseností a uzatvorenie návrhu nájmovej zmluvy nepredstavuje vytváranie zisku alebo režijných nákladov, kde predmetom okrem vecí uvedených v prílohe 1 tohto návrhu Zmluvy, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti vo vlastníctve

prenajímateľa za účelom výroby tepla, dodávky tepla a prevádzkovania zariadení je aj pozemok s predmetnou nehnuteľnosťou.

Na základe podkladov, ktorými úrad disponuje, úrad taktiež konštatuje, že spoločnosť Bytkomfort, s.r.o., preukázala podľa § 29 ods. 8 zákona o regulácii, že pri obstarávaní predmetu návrhu Zmluvy nepoužila postupy podľa zákona o verejnom obstarávaní a nedodávala nadpolovičné množstvo tepla na iné tepelnoenergetické využitie ako na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody, čím splnila podmienky predloženia zmluvy na schválenie úradu podľa ustanovenia § 29 ods. 6 zákona o regulácii.


Zákon o regulácii v ustanovení § 13 ods. 2 písm. i) upravuje pôsobnosť úradu vo veci schvaľovania zmlúv o poskytovaní služieb podľa § 29 ods. 6 zákona o regulácii.

Podľa § 41 ods. 1 písm. a) zákona o regulácii na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní okrem § 33 ods. 2, ak sa v konaní vychádzalo iba z podkladov predložených účastníkom konania a zároveň sa účastníkovi konania vyhovel v plnom rozsahu.

Úrad po preskúmaní všetkých podkladov ku konaniu dospel k záveru, že regulovaný subjekt splnil všetky podmienky podľa zákona o regulácii a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie. Odvolanie treba podať na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, odbor organizácie trhu a regulačnej politiky, Tomášikova 28C, 821 01 Bratislava 3, a to v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

19.7.2022 

Mgr. Michal Hudec  
riaditeľ odboru organizácie trhu  
a regulačnej politiky

**Rozhodnutie sa doručí:**

Bytkomfort, s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky