

# **Zmluva o poskytovaní služieb v prenajatých nebytových priestoroch č. 112/03/2023/273**

## **Zmluvné strany**

**Dodávateľ:** MESTO SVIT  
**Adresa:** Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit  
**IČO:** 00326607  
**DIČ:** 2021212754  
**Zastúpený:** BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.  
**Sídlo:** Štúrova 275/87, 059 21 Svit  
**Štatutárny zástupca:** Ing. Igor Hus, MBA – konateľ  
**IČO:** 36816949  
**DIČ:** 2022425174  
**IČ DPH:** SK2022425174  
**Bankové spojenie:** VÚB a.s.  
**IBAN:** SK40 0200 0000 0039 7651 0153  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, Vložka číslo: 18971/P

**a**

**Odberateľ:** MUDr. Martin Bryja, s.r.o.  
**Adresa:** Fraňa Kráľa 14, 059 21 Svit  
**IČO:** 36516601  
**DIČ:** 2022203799  
**Bankové spojenie:** ČSOB a.s. Poprad  
**Č. účtu:** SK79 7500 0000 0040 1358 8964  
**V zastúpení:** MUDr. Martin Bryja, konateľ  
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Prešov,  
Oddiel Sro, vložka číslo: 17373/P

## **Článok I. Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností dodávateľa a odberateľa pri poskytovaní služieb pre odberateľa, ktorý je nájomcom nebytových priestorov v objekte OZS na ul. Fraňa Kráľa č. 273 vo vlastníctve Mesta Svit.
2. Predmetom zmluvy je:
  - a) dodávka tepla a ohrev TÚV
  - b) dodávka vody a odvádzanie odpadovej vody (spláškovej a dažďovej)
  - c) dodávka elektrickej energie
  - d) upratovanie spoločných priestorov
  - e) odvoz tuhého komunálneho odpadu

## **Článok II. Podmienky a spôsob dodávky a odberu tepla**

1. Dodávateľ sa zaväzuje, že pri uzatváraní zmluvných vzťahov a dodatkov na dodávku tepla bude rešpektovať požiadavky odberateľa, týkajúce sa požadovaných parametrov množstva a časového rozloženia dodávaného tepla, ak nie sú v rozpore so všeobecne platnými podmienkami pre ich dodávku.
2. Podmienky a pravidlá dodávky – odberu tepla na vykurovanie pripravovanej centrálne, sú dohodnuté v rozsahu stanovenom v § 1 a 2 vyhlášky MH SR č. 152/2005 Z. z.
3. Množstvo dodávaného tepla je závislé od vonkajších klimatických podmienok a tepelno – technických vlastností vykurovaných priestorov.
4. Množstvo tepla dodaného na vykurovanie objektu v kWh sa určí na základe fakturačného objektového meradla a podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov v zmysle vyhlášky MH 240/2016 Z. z.
5. Množstvo tepla spotrebované na ohrev TÚV v kWh sa určí samostatným fakturačným meradlom v odovzdávacej stanici tepla (ďalej OST) na ul. Fraňa Kráľa 273. Náklady na ohrev vody nie sú zahrnuté v nákladoch za vykurovanie.
6. Množstvo spotrebovanej vody v m<sup>3</sup> sa určí fakturačným meradlom na vstupe studenej vody do OST a rozpočíta podľa vodomeroch na odberných miestach v objekte.
7. Ak dôjde k poruche týchto meracích zariadení, spotreba sa určí podľa spotreby v klimaticky porovnateľnom predchádzajúcom období, resp. iným vzájomne dohodnutým spôsobom. Podobne sa bude postupovať, ak sa zistí neoprávnená manipulácia na meracom zariadení dodávateľa, za ktorú dodávateľ nezodpovedá.
8. Je neprípustné odoberať vykurovaciu vodu na iné účely alebo ju bezdôvodne vypúšťať.
9. Dodávateľ obmedzí alebo preruší dodávku tepla celkom:
  - a) pri vykonávaní plánovaných opráv, údržby a revízií zariadení v DOST
  - b) pri odstraňovaní havárií a porúch
  - c) ak sa u odberateľa zistí neoprávnený odber
  - d) ak obmedzí alebo preruší dodávku primárneho média jeho dodávateľ
  - e) pri stavoch núdze ( podľa § 26 a 27 Zákona č. 657/2004 Z. z. v znení vyhlášky č. 151/2005 Z. z.) alebo pri činnostiach zamedzujúcich ich vzniku
  - f) pri bezprostrednom ohrození života a zdravia osôb a majetku alebo pri likvidácii príčin týchto stavov
  - g) ak odberateľ v priebehu dvoch po sebe nasledujúcich mesiacoch neuhradil vyfakturované náklady za dodávku tepla podľa platného cenového výmeru.
10. Pri obmedzeniach alebo prerušeníach dodávky tepla je dodávateľ povinný:
  - a) v prípade vykonávania plánovanej údržby oznámiť vopred najmenej 15 dní odberateľovi termín, miesto výkonu práce a časový rozsah opráv
  - b) v havarijných prípadoch informovať odberateľa telefonicky alebo inou vhodnou formou okamžite, najneskôr však do 2 hodín.
11. Na zabezpečenie plynulého zásobovania teplom všetkých odberateľov je dodávateľ oprávnený vykonať regulačné opatrenia, ktoré vyhlasuje v týchto prípadoch:
  - a) pri poklese vonkajšej teploty pod výpočtovú oblastnú teplotu v zmysle STN 060210 a nedostatku nainštalovaného tepelného výkonu
  - b) pri živelných pohromách a kalamiťach
  - c) pri vyhlásení ekologických a regulačných stupňov orgánmi miestnej samosprávy alebo štátnej správy
  - d) pri havarijných stavoch v zásobovaní pitnou a priemyselnou vodou potvrdenou orgánmi miestnej samosprávy alebo štátnej správy

- e) pri nepredvídaných poruchách v sústave centralizovaného zásobovania teplom, ktoré v podstatnej miere ohrozia plynulé zásobovanie sústavy.
12. Po odstránení príčin obmedzenia alebo prerušenia dodávok energie uvedených v odseku 9., 10. a 11. je dodávateľ povinný neodkladne obnoviť dodávku tepelnej energie okrem prípadov podľa bodu 9. c) a g).
  13. Dodávateľ je povinný zabezpečiť výrobu a dodávku tepla a odberateľ spotrebu tepla tak, aby bola dosiahnutá maximálna hospodárnosť pri rozvode a spotrebe tepla.
  14. Odberateľ je povinný v zmysle platných predpisov zabezpečiť ochranu meracích zariadení pred poškodením alebo stratou merača umiestneného v priestoroch odberateľa.
  15. Odberateľ je povinný umožniť dodávateľovi vstup do priestorov, kde sú umiestnené meradlá.
  16. Na požiadanie odberateľa pri pochybnosti o správnosti merania merača tepla dodávateľ zabezpečí jeho overenie. Ak výsledok overenia merača je v súlade s jeho stanovenými parametrami, všetky náklady spojené s overením znáša odberateľ. V opačnom prípade náklady znáša dodávateľ.

### **Článok III.**

#### **Práva a povinnosti dodávateľa pri dodávke tepla a TÚV**

1. Dodávateľ prevádzkuje sústavu tepelných zariadení hospodárne a zabezpečuje automatickú reguláciu množstva a parametrov teplonosnej látky v závislosti od klimatických podmienok tak, aby sa dosiahla hospodárna výroba, rozvod a spotreba tepla. Hospodárnosť prevádzky sústavy tepelných zariadení sa rozumie racionálne využívanie zdrojov energie s cieľom efektívne využívať teplo na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody.
2. Dodávateľ je povinný v zmysle vyhlášky č. 152/2005 Z. z. dodržiavať tieto podmienky dodávky tepla :
  - a) vykurovacie obdobie sa začína 1. septembra a skončí 31. mája nasledujúceho roka
  - b) s dodávkou tepla na vykurovanie začne dodávateľ tepla, ak vonkajšia priemerná denná teplota vzduchu vo vykurovacom období klesne počas dvoch za sebou nasledujúcich dní pod 13°C a podľa predpovede vývoja počasia od autorizovanej meteorologickej stanice nemožno očakávať zvýšenie vonkajšej priemernej dennej teploty v nasledujúcom dni nad túto hodnotu
  - c) dodávateľ preruší vykurovanie, ak vonkajšia priemerná teplota vzduchu vo vykurovacom období vystúpi počas dvoch za sebou nasledujúcich dní nad 13°C a podľa predpovede vývoja počasia od autorizovanej meteorologickej stanice nemožno očakávať zníženie vonkajšej priemernej teploty v nasledujúcom dni pod túto hodnotu
  - d) vonkajšia priemerná denná teplota je štvrtina súčtu vonkajších teplôt meraných o 7.00 hod., o 14.00 hod. a o 21.00 hod. v tieni s vylúčením vplyvu sárania okolitých stien, pričom teplota nameraná o 21. 00 hod. sa započítava dvakrát
  - e) dodávateľ môže zabezpečiť vykurovanie aj mimo vykurovacieho obdobia, ak sú splnené vykurovacie podmienky podľa odseku 2. b) a ak to pripúšťajú technické a zásobovacie podmienky, na základe písomnej žiadosti odberateľa
  - f) dodávateľ v období vymedzenom v odsekoch 2. a), b) a c) zabezpečí vykurovanie tak, aby výsledná vnútorná teplota vo vykurovaných priestoroch bola v súlade s prílohou k Vyhláške č. 152/2005 Z. z.
  - g) dodávateľ zabezpečí dodávku TÚV denne v čase od 5.00 hod. do 23.00 hod. TÚV na odbornom mieste u konečného spotrebiteľa musí mať teplotu najmenej 45°C a najviac 55°C.

3. Dodávateľ nezodpovedá za nedostatky vo vykurovaní objektu spôsobené nedostatočnou tesnosťou okien. Odberateľ poveruje dodávateľa vstupovať do objektu za účelom kontroly odpočtu podľa Zákona č. 657/2004 Z. z., a to za účasti odberateľa.

#### **Článok IV.**

#### **Cena za dodávku tepla a TÚV, studenej vody, el. energie a služieb a platobné podmienky**

1. Cena tepelnej energie na vykurovanie sa stanovuje v EUR/kWh kalkuláciou nákladov, je dohodnutá v zmysle zákona NR SR o cenách č. 87/96 Z. z. a je v súlade s aktuálnym cenovým výmerom vydaným Úradom pre reguláciu sieťových odvetví ako cena regulovaná.
2. Dohodnutá cena je vyjadrená sumárnou kalkuláciou, ktorá zohľadňuje náklady zdroja tepla. Je to priemerná cena tepla a bude pri ročnom vyúčtovaní skutočných ekonomicky oprávnených nákladov upravená na skutočné náklady za odobraté teplo v zmysle platných právnych predpisov, maximálne však na úroveň ceny schválenej cenovým orgánom.
3. Účtovné obdobie je od 1. 1. do 31. 12. bežného roku. Konečné vyúčtovanie sa vykoná jedenkrát ročne za kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Preplatok alebo nedoplatok sa zlikviduje do 30 dní po vyúčtovaní. Náklady na vykurovanie sa rozúčtujú podľa nameraných a odčítaných hodnôt PRVN (pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov) v užívaných priestoroch. Na spoločných priestoroch pomerom užívanej k celkovej ploche.
4. Cena vody spotrebovanej na prípravu TÚV bude samostatne kalkulovaná vo výške nákupnej regulovanej ceny v EUR/m<sup>3</sup> a nie je súčasťou ceny tepelnej energie. TÚV bude účtovaná podľa spotreby nameranej na vodomeroch u odberateľa so zohľadnením koeficientu rozdielu súčtu všetkých spotrieb odberateľov TÚV v objekte a nameranej spotreby TÚV na hlavnom vodomere TÚV na zdroji OST (odovzdávacia stanica tepla).
5. Spotreba studenej vody sa rozúčtuje podľa hlavného vodomera a vodomeroch na jednotlivých odberných miestach so zohľadnením koeficientu rozdielu súčtu spotreby SV všetkých odberateľov v objekte a hlavným fakturačným vodomermom objektu.
6. Teplo na TÚV sa vyúčtuje podľa vypočítanej mernej spotreby tepla na m<sup>3</sup> TÚV podľa nameranej spotreby tepla v kWh na prípravu TÚV na OST a nameranej spotreby TÚV v m<sup>3</sup> na OST pre objekt. Koncovému odberateľovi potom podľa vodomeroch TÚV v jeho prenajatých priestoroch.
7. Cena za odvádzanie zrážkovej vody sa účtuje podľa výmery prenajatej a užívanej plochy z faktúry vodárenskej spoločnosti ako stočné.
8. Spotreba el. energie sa rozúčtuje podľa meradiel, pokiaľ sú namontované. Nemeraná spotreba sa rozúčtuje podľa prenajatej a užívanej plochy priestorov s prihliadnutím na používané a namontované elektrické spotrebiče.
9. Upratovanie sa rozúčtuje podľa užívanej plochy priestorov OZS z hodnoty upratovania, ktorá bude určená po vyčíslení skutočných nákladov. Odvoz komunálneho odpadu sa rozúčtujú podľa ekonomicky oprávnených nákladov rovnakým dielom pre každého nájomcu.
10. Pokiaľ sa odberateľ omešká s úhradou faktúry za dodávku tepla, TÚV a ostatných služieb, je dodávateľ oprávnený účtovať odberateľovi úrok z omeškania v zmysle Obchodného, prípadne Občianskeho zákonníka.
11. Všetky platby uskutočnené v rámci plnenia tejto zmluvy budú zmluvné strany realizovať formou bezhotovostného platobného styku prevodom z bankového účtu alebo v hotovosti poštovým poukazom na príslušný účet dodávateľa alebo vkladom na účet.

12. Ak sa zistí neoprávnená manipulácia s meracím zariadením dodávateľa, dodávateľ má nárok na úhradu nákladov spojených s uvedením meracieho zariadenia do náležitého stavu.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti odberateľa**

1. Odberateľ je povinný hlásiť dodávateľovi bez zbytočného odkladu všetky poruchy za odberným miestom, ktoré majú vplyv na dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody a elektriny a zabezpečiť ich čo najrýchlejšie odstránenie. Je povinný spolupôsobiť v nevyhnutnej miere pri odstraňovaní týchto porúch.  
Odberateľ je povinný vopred sa dohodnúť s dodávateľom na zmene obsahu tejto zmluvy. Odberateľ je povinný nahlásiť zmenu prenajatej celkovej plochy.
2. Úhradu nákladov na dodávku tepla, TÚV, studenej vody, el. energie a ostatných služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov, odberateľ realizuje:
  - a) štvrtročne na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 30 dní
  - b) na základe ročného konečného vyúčtovania, ktoré dodávateľ predloží odberateľovi do 31. mája nasledujúceho roka
  - c) zúčtovacie obdobie je vždy kalendárny rok, t.j. od 1.1. do 31.12. V prípade dodávky služieb len časť roka, zúčtovacie obdobie je určené dňom začatia dodávky a dňom ukončenia dodávky v kalendárnom roku.
3. Odberateľ dodávateľovi ručí za dobrú údržbu a stav vnútorných zariadení prenajatých priestorov. Ak odberateľ nie je schopný vykonať opravu prípadných porúch v prijateľnom termíne, môže dodávateľ, alebo prostredníctvom iného dodávateľa, vykonať opravy na náklady odberateľa. V tomto prípade je dodávateľ povinný odberateľa vopred na takýto zásah upozorniť.  
3a. Odberateľ je povinný v prípade akýchkoľvek stavebných zásahov, úprav, zásahov do elektroinštalácie, telekomunikačných rozvodov, rozvodov vody a vykurovania v prenajatých priestoroch alebo spoločných priestoroch budovy ( chodby, schodiská, suterén) tieto vopred oznámiť dodávateľovi, doručiť dokumentáciu v tlačenej a elektronickej forme a realizovať ich až na základe písomného súhlasného stanoviska dodávateľa.
4. Dodávateľ je oprávnený účtovať odberateľovi ročný manipulačný poplatok súvisiaci s poskytovaním služieb spojených s nájmom vrátane správcovského ročného vyúčtovania služieb poskytovaných odberateľom vo výške stanovenej platným Cenníkom poskytovaných služieb.
5. V zmysle § 580 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu a vzájomne sa kryjú, zaniknú započítaním. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

## **Článok VI.**

### **Iné dojednania**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.
2. Právny vzťah z tejto zmluvy možno ukončiť dohodou zmluvných strán alebo na základe výpovede jednej zo zmluvných strán, alebo ju možno okamžite zrušiť pre jej hrubé porušenie, uvedené v článku II., ods. 9. c) a g). V prípade skončenia výpoveďou je

výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede účastníkovi zmluvy. V prípade okamžitého skončenia právny vzťah skončí dňom doručenia okamžitého skončenia účastníkovi zmluvy.

3. Súčasťou zmluvy je príloha Rozpis služieb a úhrad za prenajaté priestory. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet záloh, dodávateľ má právo jednostranne zmeniť výšku záloh, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky záloh dodávateľ oznámi odberateľovi písomne pred jeho splatnosťou formou Rozpisu mesačných zálohových platieb za služby.
4. Zmeny a dodatky zmluvy je možné vykonať iba so súhlasom zmluvných strán v písomnej forme.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane jeden rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Vo Svite dňa 03.04.2023

v.r.

.....  
za dodávateľa  
BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.  
Ing. Igor Hus, MBA  
konateľ

v.r.

.....  
za odberateľa  
MUDr. Martin Bryja, s.r.o.  
konateľ

## **Mesto Svit v zastúpení BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.**

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 18971/P

---

MUDr. Martin Bryja, s.r.o.  
Fraňa Kráľa  
14  
059 21 Svit

### **Rozpis služieb a úhrad za prenajaté priestory v objekte OZS 273**

	EUR
Teplo na kúrenie:	497,00
Teplo na ohrev TÚV:	139,00
Studená voda:	5,00
Teplá voda:	18,00
Zrážková voda:	11,00
Elektrina:	516,00
TKO:	22,00
Upratovanie:	240,00
<b>Celkom za služby:</b>	<b>1 448,00</b>

---

Rozpis služieb a úhrad je na kalendárny štvrťrok.

Vyhotovila: Jarmila Grešová, tel.  
052/7755039

Vo Svite dňa