

Zmluva o úprave vzájomných práv a povinností
uzavretá podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

Čl. 1
Zmluvné strany

1. Mesto Spišská Nová Ves, Radničné nám. 7, 052 01 Spišská Nová Ves, SR,
v zastúpení: **Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta,**
IČO: **00 329 614,**
DIČ: **2020717875,**
bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves,**
IBAN: **SK1656000000003400422003,**
(ďalej len „**poskytovateľ**“, alebo tiež „**prevádzkovateľ**“)

2. ROST GROUP, s.r.o., Radlinského 052 01 Spišská Nová Ves, SR,
v zastúpení: **Ing. Róbert Strmeň, konateľ**
IČO: **51 018 055,**
DIČ: **2120563071,**
IČ DPH: **SK2120563071,**
bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a.s.**
IBAN: **SK42 0200 0000 0045 6714 1953**
(ďalej len „**vlastník**“)

3. ThemeWorks s.r.o., Elektrárenská 1828/1, 052 01 Spišská Nová Ves
v zastúpení: **Ing. Peter Piroch, konateľ spoločnosti,**
IČO: **51243300,**
DIČ: **2120563071**
IČ DPH: **SK2120563071,**
bankové spojenie:
IBAN:
registrácia: **v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Košice I**
oddiel: Sro, vložka č.: 42947/V
(ďalej len „**užívateľ**“).

Čl. 2
Preambula

1. Mesto Spišská Nová Ves v roku 2005 uviedlo do prevádzky Priemyselný park v Spišskej Novej Vsi (ide o uzavretý areál a je evidovaný pod označením Drevárska ul. č. 2). Stavebné nehnuteľnosti (budovy) tohto parku sú jednak v súkromnom vlastníctve, a jednak vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves.
2. Mesto Spišská Nová Ves ako prevádzkovateľ Priemyselného parku v Spišskej Novej Vsi zabezpečuje starostlivosť o spoločne využívaný majetok mesta v priemyselnom parku, jeho ochranu a dodávku služieb potrebných pre činnosť jednotlivých subjektov užívajúcich jednotlivé časti priemyselného parku.

Čl. 3
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je dojednanie podmienok zabezpečovania a poskytovania služieb súvisiacich s prevádzkou a užívaním spoločných častí a spoločných zariadení priemyselného parku užívateľom.

Čl. 4
Všeobecné podmienky zabezpečovania služieb

1. Vlastníkom časti nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v areáli Priemyselného parku na Drevárskej ul. č. 2, v Spišskej Novej Vsi je obchodná spol. ROST GROPU, s.r.o.. Užívateľom tohto nehnuteľného majetku je obchodná spol. ThemeWorks s.r.o.. Nehnuteľný majetok je špecifikovaný v aktuálnom

predpise zálohových platieb – „Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním časti areálu Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves“ v časti „Základné údaje o užívaní plochy“, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy. S vlastníctvom a užívaním nehnuteľného majetku súvisia služby zabezpečujúce jeho riadne užívanie a prevádzku.

2. Služby súvisiace s vlastníctvom podľa ods. 1 tohto článku sú:

- 2.1. služby vlastníkom, resp. užívateľom priamo spotrebúvané, a to merateľné (dodávka médií, príp. odvádzanie zrážkovej vody – na základe protokolu vystaveného poskytovateľom tejto služby pre prevádzkovateľa, t. č. Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s.) a
- 2.2. služby vypočítavané pomerným spôsobom, ktoré sú vynakladané na zabezpečovanie starostlivosti o spoločne využívaný majetok prevádzkovateľa nachádzajúci sa v priemyselnom parku. Ide o tieto služby:
 - a) poskytovanie služieb informátora v zmysle Zmluvy o poskytovaní služieb informátora uzavretej medzi prevádzkovateľom areálu priemyselného parku a dodávateľom služby. Táto služba je bližšie špecifikovaná v čl. 6 ods. 3 Zmluvy.
 - b) zabezpečovanie prevádzky a údržby spoločne využívaného majetku prevádzkovateľa nachádzajúceho sa v priemyselnom parku. Táto služba je bližšie špecifikovaná v čl. 6 ods. 4 Zmluvy.
 - c) zabezpečovanie služby prostredníctvom veľkoobjemového kontajnera. Táto služba je bližšie špecifikovaná v čl. 6 ods. 5 Zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s užívaním nehnuteľného majetku bude znášať zmluvná strana č. 3, t.j. užívateľ (spol. ThemeWorks, s.r.o.). Zmluvná strana č. 2, t.j. vlastník nehnuteľného majetku (spol. ROST GROUP, s.r.o.), sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s užívaním nehnuteľného majetku za zmluvnú stranu č. 3, t.j. za užívateľa v prípade, ak tento nesplní svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy ani na základe výzvy doručenej zmluvnou stranou č. 1, t.j. prevádzkovateľom. Vlastník týmto vyhlasuje, že preberá budúci záväzok užívateľa za predpokladu, že tento vznikne z dôvodu neuhradenia nákladov za služby zo strany užívateľa vzniknutých z tejto zmluvy. Prevádzkovateľ sa zaväzuje každú výzvu o neplnení záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy určenú pre užívateľa súčasne doručovať aj vlastníkovi. Pre určenie začiatku lehoty vyplývajúcej z takejto výzvy sa bude považovať deň doručenia výzvy užívateľovi, a to aj za predpokladu, že vlastník si výzvu (určenú mu na vedomie), v odbernej lehote neprevezme. Prevádzkovateľ a užívateľ sa dohodli na nasledujúcom spôsobe rozúčtovania nákladov na poskytované služby:

- 3.1. V prípade poskytovania služieb uvedených v ods. 2.1. tohto článku užívateľ znáša náklady podľa stavu podružného meradla dodávaného média. V prípade odvádzania zrážkovej vody užívateľ znáša náklady na základe protokolu vystaveného poskytovateľom tejto služby, t. č. Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s.
- 3.2. V prípade poskytovania služieb uvedených v ods. 2.2. písm. a), b), c) tohto článku užívateľ znáša pomerné náklady na ich poskytovanie alebo zabezpečovanie, a to podľa druhu a výmery plochy (v m²) konkrétneho pozemku v nájme užívateľa. Pod pojmom druh plochy (pre účely prerozdelenia pozemkov v areáli priemyselného parku) sa rozumie spôsob využívania konkrétnej plochy, a to:
 - a) zastavaná plocha pod budovou resp. halou užívateľa,
 - b) manipulačná plocha využívaná užívateľom,
 - c) trávnatá plocha vo vlastníctve vlastníka, ale nevyužívaná.
- 3.3. Prevádzkovateľ vypočíta podiel užívateľa na nákladoch na konkrétny druh poskytovanej služby uvedenej v ods. 2.2. písm. a), b), c) tohto článku tak, že jednotlivým kategóriám druhov plôch uvedených v ods. 3.2. písm. a), b), c) tohto článku prevádzkovateľ pridelí „indexy váhovosti“. Index váhovosti zohľadňujú konkrétny druh poskytovanej služby a konkrétny druh plochy. Indexy váhovosti sú špecifikované v aktuálnom predpise zálohových platieb – „Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním časti areálu Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves“ v časti „Indexy váhovosti“. Náklady na konkrétny druh poskytovanej služby sú tak priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku vo vlastníctve užívateľa upravenej indexom váhovosti a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na konkrétnom druhu poskytovanej služby upravenej indexom váhovosti. Do výmery celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku sa nezapočítavajú plochy užívateľov a prevádzkovateľa, ktoré sú využívané ako vnútroareálové cestné komunikácie a spoločné parkovacie plochy.

$$PU_x = (A * k_x) / A_{celk}$$

- PU_x** – podiel užívateľa na nákladoch na konkrétny druh poskytovanej služby,
A – výmera plochy pozemku v nájme užívateľa podieľajúceho sa na konkrétnom druhu poskytovanej služby (v m²),
k_x – index váhovosti vyjadrujúci mieru podieľanie sa na konkrétnom druhu poskytovanej služby,
A_{celk} – výmera celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na konkrétnom druhu poskytovanej služby (v m²), upravená indexom váhovosti

4. Prevádzkovateľ je povinný zabezpečovať služby pre užívateľa v optimálnom objeme, v obvyklej kvalite a primeranej cene.
5. Prevádzkovateľ je oprávnený od užívateľa požadovať finančné úhrady len vo výške skutočne nameraných nákladov a/alebo pomerným spôsobom vypočítaných nákladov (podľa druhu poskytovaných a/alebo zabezpečovaných služieb) zo skutočne vynaložených nákladov.

Čl. 5

Špecifikácia poskytovaných služieb

1. Prevádzkovateľ pre užívateľa zabezpečuje služby súvisiace s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve vlastníka podľa tejto zmluvy v areáli priemyselného parku v nižšie špecifikovanej skladbe a užívateľ bude za ne prevádzkovateľovi odo dňa platnosti tejto zmluvy uhrádzať na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy mesačné preddavky v nasledujúcich finančných objemoch:

– dodávka pitnej vody a jej odkanalizovanie	20,00 €,
– odvádzanie zrážkovej vody	40,00 €,
– poskytovanie služieb informátora	85,00 €,
– prevádzka a údržba spoločne využívaných častí areálu	31,00 €,
– spotrebovaná elektrická energia	- €,
– teplo na vykurovanie	- €,
– odvoz a zneškodňovanie odpadu	- €,
– odvoz a zneškod. odpadu zo spoločných častí priemyselného parku	0,00 €.

Mesačný preddavok spolu **176,00 €.**

2. Prevádzkovateľ nie je platcom DPH, preto ceny uvádzané či už v zmluve alebo s ňou súvisiacich faktúrach, sú ceny konečné.
3. Za úhradu finančných náležitostí podľa tejto zmluvy sa považuje pripísanie finančných prostriedkov na účet prevádzkovateľa.
4. Užívateľ a vlastník je oprávnený nahliadať do dokumentácie prevádzkovateľa, na základe ktorej boli preddavky za služby vypočítané a požadovať konkrétne vysvetlenia k ich výpočtu.
5. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh (preddavkov) prevádzkovateľ vykoná najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka.
6. Prevádzkovateľ je oprávnený po ročnom vyúčtovaní prehodnotiť výšku **zálohových platieb (preddavkov)** tak, aby čo najviac zodpovedali vyhodnotenému stavu vyplývajúcemu z vyúčtovania podľa predchádzajúcich odsekov. Prevádzkovateľ môže výšku zálohových platieb prehodnotiť aj v tom prípade, ak v priebehu roka dôjde k zmene cenových podmienok alebo objemu zabezpečovaných služieb o viac ako 5 %. V takom prípade prevádzkovateľ užívateľovi vystaví nový predpis zálohových platieb – „Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním časti areálu Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves“.
7. Podkladom pre úhrady preddavkov je táto zmluva a príslušné predpisy zálohových platieb.
8. Splatnosť mesačných preddavkov počnúc od dňa platnosti tejto Zmluvy je vždy k 15. dňu príslušného mesiaca.
9. Zmeny výšky mesačných preddavkov za poskytované služby sa budú realizovať bez potreby uzavretia dodatku k tejto zmluve, na základe predpisu zálohových platieb vyhotoveného prevádzkovateľom a doručeného druhej zmluvnej strane.
 Zmeny výšky mesačných preddavkov za poskytované služby sa budú realizovať bez potreby uzavretia dodatku k tejto zmluve, na základe predpisu zálohových platieb v týchto prípadoch:

- v prípade zmeny zastavanej plochy vlastníka, resp. užívateľa uskutočnenej stavebnými prácami s tým, že zmena výšky mesačných preddavkov je účinná odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia,
 - v prípade, ak porealizačným zameraním stavby sa zistí rozdiel medzi skutočnosťou a projektovaným stavom, takýto rozdiel sa pre výpočet podielov na službách uplatní so stavom k 1. 1. roka, v ktorom takýto rozdiel bol zistený, pričom zmena výšky vypočítaných mesačných preddavkov bude prevádzkovateľom uskutočnená bezodkladným vyhotovením nového predpisu zálohových platieb, najneskôr však v lehote 90 dní odo dňa zistenia danej skutočnosti,
 - v prípade zmeny zastavanej plochy z dôvodu kúpy, alebo predaja nehnuteľnosti v areáli priemyselného parku vlastníkom, táto zmena sa pre účely tejto zmluvy stane účinnou dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
 - v prípade zmeny druhu plochy špecifikovanej v čl. 4 ods. 3.2. tejto zmluvy z dôvodu zmeny spôsobu využívania plochy, sa táto zmena pre účely tejto zmluvy stane účinnou dňom zistenia tejto skutočnosti prevádzkovateľom, alebo dňom oznámenia tejto skutočnosti užívateľom. Na základe uvedenej skutočnosti prevádzkovateľ bezodkladne vyhotoví nový predpis zálohových platieb,
 - v prípade zmeny indexu váhovitosti zohľadňujúci konkrétny druh poskytovanej služby a konkrétny druh plochy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si budú doručovať doporučenými listovými zásielkami na adresy prevádzkovateľa a užívateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak druhá zmluvná strana takúto zásielku neprevezme, tá sa bude považovať za doručенú dňom uloženia na príslušnej pošte.

Čl. 6

Základný technický popis poskytovaných služieb

1. Dodanie pitnej vody a jej odkanalizovanie

- 1.1. Pod úhradou nákladov spojených s dodávkou vody sa rozumie podiel užívateľa podľa stavu meradla na základe cenníka za vodné vydaného dodávateľom pitnej úžitkovej vody do verejného vodovodu. Pod úhradou nákladov spojených s odkanalizovaním splaškových vôd sa rozumie podiel užívateľa podľa stavu meradla na základe cenníka za stočné vydaného prevádzkovateľom verejnej kanalizácie a podiel užívateľa podľa stavu meradla na spotrebe elektrickej energie na zariadení vnútroareálovej ČOV.
- 1.2. Technické podmienky dodávky a odvádzania vody. Pitná voda bude dodávaná prostredníctvom dohodnutého odberného miesta. Na odber vody a jej odkanalizovanie uzatvorí prenajímateľ s vodárenskou spoločnosťou zmluvu a určené kvalitatívne podmienky dodávky a odkanalizovania budú záväzné aj pre užívateľa.
- 1.3. Prerušenie, obmedzenie a ukončenie dodávky vody.
- 1.3.1. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku vody v nevyhnutnom rozsahu, a to:
- a) pri plánovaných rekonštrukciách, opravách a revíziách areálového vodovodu,
 - b) pri bezprostrednom ohrození života, zdravia osôb a majetku,
 - c) pri odstraňovaní havárií a porúch,
 - d) pri neoprávnenom odbere vody,
 - e) ak je užívateľ v omeškaní so zaplatením preddavku, alebo nezaplatením nedoplatku vyplývajúceho z vyúčtovania za dodávku predmetnej služby viac ako 7 dní, a ak užívateľ neuhradí platbu ani po uplynutí náhradnej lehoty, ktorú mu v písomnej výzve určil prevádzkovateľ, a súčasne tento záväzok nebol uhradený ani zo strany vlastníka podľa čl. 4 ods. 3 tejto zmluvy.
- 1.3.2. Za neoprávnený odber vody sa posudzuje, ak užívateľ alebo vlastník:
- a) poškodil, alebo vedome užíva poškodené meracie zariadenie,
 - b) odoberá vodu na inom odbernom mieste a mimo meracieho zariadenia,
 - c) obnovil dodávku vody bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) vypúšťa vody v rozpore s platným kanalizačným poriadkom a so stanovenými kvalitatívnymi ukazovateľmi prevádzkovateľa verejnej kanalizácie,
 - e) vypúšťa vody s obsahom látok, ktorých vypúšťanie je zakázané.
- 1.4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku vody vlastníkovi, resp. užívateľovi v potrebnom množstve a kvalite tak, ako ju odoberie od dodávateľa vody z verejného vodovodu.

1.5. Dodávka vody pri prerušení z dôvodu uvedeného v ods. 1.3.1., písm. e) bude obnovená po zaplatení fakturovanej dlžnej sumy a nevyhnutných nákladov na odstavenie a opätovné spustenie.

2. Odvádzanie zrážkovej vody

2.1. Pod úhradou nákladov spojených s odvádzaním zrážkových vôd sa rozumie podiel vlastníka, resp. užívateľa za spoplatnenie vypočítaného množstva vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie pre každú nehnuteľnosť (resp. časť nehnuteľnosti), z ktorej sa tieto vody odvádzajú priamo kanalizačnou prípojkou, alebo voľným povrchovým odtokom cez dažďové vpusty do verejnej kanalizácie.

2.2. Množstvo vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie sa pre jednotlivé druhy plôch predstavujúcich nehnuteľnosť využívajúci konkrétnym užívateľom vypočíta podľa vzorca:

$$Q = H_z * S * K_x, \text{ kde}$$

Q – množstvo vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie,

H_z – ročný priemer z dlhodobého zrážkového úhrnu pre danú lokalitu podľa údajov Slovenského hydrometeorologického ústavu vypočítaný z úhrnu zrážok za obdobie predchádzajúcich piatich rokov,

S – veľkosť príslušnej plochy, z ktorej vody z povrchového toku odtekajú do verejnej kanalizácie,

K_x – súčiniteľ odtoku stanovený v závislosti od charakteru povrchu plochy, (strechy, betónové, asfaltové plochy K_x = 0,9)

3. Poskytovanie služieb informátora

Pod pojmom „Poskytovanie služieb informátora“ sa rozumie vykonávanie činností uvedených v jednotlivých ustanoveniach „Zmluvy o poskytovaní služieb informátora“, uzatvorenej medzi prevádzkovateľom areálu a dodávateľom služby. Užívateľ znáša pomernú časť nákladov súvisiacich so zabezpečením služby. Tieto náklady sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku v nájme užívateľa (zastavaná plocha, manipulačná plocha, trávnatá plocha) upravenej indexom váhovosti a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na tomto druhu poskytovanej služby upravenej indexom váhovosti.

4. Prevádzka a údržba spoločne využívaného majetku prevádzkovateľa nachádzajúceho sa v priemyselnom parku

Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci areálu priemyselného parku prevádzkovateľ zmluvne zabezpečí dodávku týchto služieb:

a. Celoročná údržba cestných vnútroareálových komunikácií, prevádzka a údržba verejného osvetlenia,

4.2. Prevádzka zariadenia ČOV, jej údržba a opravy,

4.3. Údržba a čistenie kanalizácie, odstraňovanie porúch kanalizácie a vodovodu,

4.4. Kosenie trávnatých plôch,

4.5. Odstraňovanie ostatných havarijných stavov.

Náklady na jednotlivú službu uvedenú v ods. 4.1 až 4.5 tohto článku sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku vo vlastníctve vlastníka, resp. v nájme užívateľa (zastavaná plocha, manipulačná plocha, trávnatá plocha) upravenej indexom váhovosti pre danú službu uvedenú v ods. 4.1 až 4.5 a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na danej službe uvedenej v ods. 4.1 až 4.5 upravenej indexom váhovosti.

5. Zabezpečovanie služby prostredníctvom veľkoobjemového kontajnera

Touto službou prevádzkovateľ zabezpečuje odvoz a zneškodňovanie zmesového komunálneho odpadu prostredníctvom veľkokapacitného kontajnera nachádzajúceho sa v areáli priemyselného parku. Uvedená služba nenahrádza pre vlastníka, resp. užívateľa ich zmluvné vzťahy na zber a likvidáciu komunálneho, resp. ostaného odpadu súvisiaceho s ich činnosťou. Jediným dôvodom poskytovania tejto služby je minimalizovanie vzniku skládok odpadu v areáli priemyselného parku.

Náklady na túto službu sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku vo vlastníctve vlastníka, resp. v nájme užívateľa (zastavaná plocha, manipulačná plocha, trávnatá plocha) upravenej indexom váhovosti a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na tomto druhu poskytovanej služby upravenej indexom váhovosti.

Čl. 7
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
2. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, rozumejú jej a vyhlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
4. Zmluva je vyhotovená v 5-tich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z nich 3 exempláre obdrží prevádzkovateľ, jeden exemplár vlastník a jeden exemplár užívateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a podľa § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňa 01. 05. 2025, za súčasného splnenia povinného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Spišskej Novej Vsi:

V Spišskej Novej Vsi:

Za vlastníka:

Za prevádzkovateľa:

.....
Ing. Róbert Strmeň
konateľ spoločnosti

.....
Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta

Za užívateľa:

.....
Ing. Peter Piroch
konateľ spoločnosti