

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

Mesto Spišská Nová Ves, Radničné nám. 7, 052 01 Spišská Nová Ves, SR,
v zastúpení: **Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta,**
IČO: **329614,**
DIČ: **2020717875,**
bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves,**
IBAN: **SK165600000003400422003,**
(ďalej len „poskytovateľ“, alebo tiež „prevádzkovateľ“)

a

Spišské divadlo, Radničné nám. 4, 052 01 Spišská Nová Ves, SR,
v zastúpení: **Mgr. art. Radovan Michalov, riaditeľ,**
IČO: **31297846,**
DIČ: **2021456118,**
bankové spojenie: **Štátna pokladnica,**
IBAN: **SK5081800000007000185377,**
(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, tak aj 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 bude 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. Užívateľ je vlastníkom časti nehnuteľného majetku nachádzajúceho sa v areáli Priemyselného parku na Drevárskej ul. č. 2, v Spišskej Novej Vsi. Nehnuteľný majetok vo vlastníctve užívateľa 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 užívateľa súvisia služby zabezpečujúce jeho riadne užívanie a prevádzku.
2. Služby súvisiace s vlastníctvom užívateľa podľa ods. 1 tohto článku sú:
 - 2.1. služby užívateľom priamo spotrebovávané, 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) zabezpečovanie bezpečnostnej služby v zmysle Zmluvy o poskytovaní bezpečnostnej služby 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. 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 vo vlastníctve 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 užívateľa, 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 prideli „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.

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

PU_x – podiel užívateľa na nákladoch na konkrétny druh poskytovanej služby,

A – výmera plochy pozemku vo vlastníctve 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 vlastníctvom jeho nehnuteľného majetku 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	25,00 €,
– odvádzanie zrážkovej vody	170,00 €,
– poskytovanie služieb informátora	240,00 €,
– prevádzka a údržba spoločne využívaných častí areálu	65,00 €,
– spotrebovaná elektrická energia	- €,
– teplo na vykurovanie	- €,
– odvoz a zneškodňovanie odpadu	- €,
– odvoz a zneškod. odpadu zo spoločných častí priemyselného parku	10,00 €.

Mesačný preddavok spolu

510,00 €.

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 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 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 užívateľom, 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 uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak druhá zmluvná strana takúto zásielku neprevezme, tá sa bude považovať za doručení 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.
- 1.3.2. Za neoprávnený odber vody sa posudzuje, ak užívateľ:
- 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 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 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, pre rok 2025 platí H_z = 0,6970

- S – veľkosť príslušnej plochy, z ktorej vody z povrchového toku odtekajú do verejnej kanalizácie, $S = 1849 \text{ m}^2$,
Kx – súčiniteľ odtoku stanovený v závislosti od charakteru povrchu plochy, (strechy, betónové, asfaltové plochy $Kx = 0,9$)

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 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 užívateľov ich zmluvné vzťahy na zber a likvidáciu komunálneho, resp. ostaného odpadu súvisiaceho ich činnosťou. Jediným dôvodom poskytovania tejto služby je minimalizovanie vznikov skládok odpadu v areáli priemyselného parku.

Náklady na túto službu sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku vo vlastníctve 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 a dva exempláre užívateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších

predpisov a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Spišskej Novej Vsi: 01.09.2025

V Spišskej Novej Vsi: 01.09.2025

Za užívateľa:

23.09.2025

SPIŠSKÉ DIVADLO
Radničné námestie 4
052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 31297946
DIČ: 2021456118

1

Mgr. art. Radovan Michalov

Za prevádzkovateľa:

Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta





Príloha č. 1

Spišské divadlo

Spišská Nová Ves

**Vec: Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním časti areálu
Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves, platné od 01. 09. 2025**

Základné údaje o užíanej ploche (druh plochy / KN - C/ východisková výmera m ²)							
A	3269	1849	m ²				
Spolu výmera (m ²):		1 849 m ²					

Druh plochy pre účely prerozdelenia pozemkov v areáli priemyselného parku	
A	zastavaná plocha pod budovou resp. halou užívateľa
B	manipulačná plocha využívaná užívateľom
C	trávnatá plocha vo vlastníctve užívateľa, ale nevyužívaná

Indexy váhovosti				
Druh poskytovanej služby		druh plochy		
		A	B	C
ochrana majetku		1	0,5	0,1
prevádzka a údržba	Celoročná údržba cestných vnútroareálových komunikácií, prevádzka a údržba verejného osvetlenia	1	0,7	0,4
	Prevádzka zariadenia ČOV, jej údržba a opravy	1	0,3	0,1
	Údržba a čistenie kanalizácie, odstraňovanie porúch kanalizácie a vodovodu	1	0,5	0,3
	Kosenie trávnatých plôch	1	0	0
	Odstraňovanie ostatných havarijných stavov	1	0,5	0
zabezpečovanie služby prostredníctvom VOK		1	0	0

ZÁLOHOVÉ PLATBY:	
	25,00 €
dodávka pitnej vody a jej odkanalizovanie	170,00 €
odvádzanie zrážkovej vody	240,00 €
ochrana spoločne využívaného majetku priemyselného parku	65,00 €
prevádzka a údržba spoločne využívaného majetku prevádzkovateľa v PP	-
spotrebovaná elektrická energia	-
teplo na vykurovanie	-
odvoz a zneškodňovanie odpadu	10,00 €
zabezpečovanie služby prostredníctvom VOK	510,00 €
Mesačné zálohové platby spolu:	

Mesačné zálohové platby spolu:		510,00 €
Splatnosť platby:		k 15. dňu príslušného mesiaca
Údaje potrebné pre uskutočnenie platby:		
Banka:	Prima banka Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves	
IBAN:	SK16 5600 0000 0034 0042 2003	
Variabilný symbol:		