

16/23

## ZMLUVA O SPOLUPRÁCI

uzavretá podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi týmito Zmluvnými stranami:

**Názov:** Iglovia centrum s.r.o.  
**Sídlo:** Zvonárska 2886/32, 052 01 Spišská Nová Ves  
**Zastúpená:** Ing. Máriaom Uharčekom a Miloslavom Bdžochom, konateľmi  
**Zapísaná:** v OR SR vedenom Okresným súdom Košice I, odd. Sro, vl. č. 45313/V  
**IČO:** 52 099 695  
**Bankové spojenie:** SK13 0900 0000 0051 5523 9369

(ďalej len „Strana 1“)

a

**Názov:** EMKOBEL, a.s.  
**Sídlo:** Rázusova ul. č. 1846, 052 01 Spišská Nová Ves  
**Zastúpená:** Ing. Mariánom Bubeníkom, riaditeľom spoločnosti  
na základe poverenia zo dňa 23.05.2019  
**Zapísaná:** v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka č. 830/V  
**IČO:** 31736785  
**Bankové spojenie:** IBAN: SK64 0200 0000 0042 0351 7657

(ďalej len „Strana 2“)

(Strana 1 a Strana 2 ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“)

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Strana 1 je ako investor vlastníkom nebytového priestoru č. SO 01a, druh priestoru: kotolňa nachádzajúceho sa v stavbe postavenej na parcele reg. „C“ č. 9403/35 a 9403/34 o výmere 97,8 m<sup>2</sup>, ktorého účelom je zabezpečenie tepelného hospodárstva pre budovy postavené na parcelách reg. „C“ č. 9403/35, 9403/37, 9403/34, 9403/36, 9403/13, 9404/14, 9403/15, 9404/16, 9403/16, 9404/4, 9404/18, 9404/19, 9404/13, a to v zmysle projektovej dokumentácie Zelené údolie. Nebytový priestor je bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť a ktorej súčasťou je aj list vlastníctva na ktorom je zapísaný vyššie uvedený predmet nájmu vrátane budov v prospech ktorých má dochádzať k naplneniu uvedeného účelu (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Strana 2 je spoločnosť podnikajúca v oblasti tepelného hospodárstva, teda poskytujúca služby spojené s výrobou a dodávkou tepla, teplej úžitkovej vody do bytových a nebytových objektov (ďalej len „Služby“).
3. Predmetom tejto Zmluvy je spolupráca Zmluvných strán pri zabezpečovaní Služieb do objektov špecifikovaných v ods. 1 tohto ustanovenia Zmluvy, a to v zmysle a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a v zmluve o poskytovaní Služieb uzatvorenej so správcom bytov a nebytových priestorov v danej lokalite alebo inou treťou stranou.

### Článok II.

#### Predmet Zmluvy

1. Strana 1 sa zaväzuje poskytnúť po dobu trvania tejto Zmluvy Strane 2 do nájmu Predmet nájmu, a to za účelom prevádzkovania tepelno-energetického komplexu v rozsahu poskytovania Služieb. K naplneniu tejto povinnosti sa Strana 1 zaväzuje umožniť neobmedzený vstup do Predmetu nájmu Strane 2 a ňou určeným zamestnancom a iným povereným osobám a do užívania Predmetu nájmu Stranou 2 nezasahovať. Porušenie povinnosti Strany 1 v zmysle tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy.

2. Strana 2 sa zaväzuje na vlastné náklady vybaviť Predmet nájmu vhodnou technológiou a iným potrebným vybavením (ďalej len „Technológia“) k naplneniu účelu uvedeného v ods. 1 tohto ustanovenia. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že vlastnícke právo ku Technológii patrí Strane 2, a to okrem prípadov kedy táto Zmluva neurčí inak.
3. Strana 2 sa zaväzuje vybaviť Predmet nájmu Technológiou najneskôr **do 9 mesiacov** od podpisu tejto Zmluvy.
4. Strana 2 sa zaväzuje Technológiu udržiavať, spravovať a obnovovať tak, aby dochádzalo k plnohodnotnému poskytovaniu Služieb Stranou 2 a ku skvalitňovaniu a zefektívneniu tepelného hospodárstva danej lokality. Podmienky poskytovania Služieb upravuje samostatná zmluva.
5. Strana 2 sa zaväzuje evidovať Technológiu ako dlhodobý hmotný majetok a je povinná Strane 1 na požiadanie poskytnúť informáciu o aktuálnej zostatkovej hodnote Technológie. Strana 2 je oprávnená podľa svojho uváženia investovať do obnovy alebo opravy Technológie, a to aj bez súhlasu Strany 1, avšak akékoľvek investície majúce vplyv na výšku zostatkovej hodnoty Technológie je Strana 2 povinná Strane 1 aspoň 30 dní pred realizáciou oznámiť.

### **Článok III. Predmet nájmu**

1. Strana 1 prehlasuje, že Predmet nájmu je jej výlučným vlastníctvom a je v plnej miere oprávnená s ním nakladať, tento majetok nie je zatiaľ žiadnou ťarchou, bremenami alebo inými právami tretej osoby, ktoré by mali za následok zmarenie účelu tejto Zmluvy. Strana 1 prehlasuje, že Predmet nájmu spĺňa všetky právne ako aj faktické podmienky na naplnenie účelu tejto Zmluvy, a teda je vhodným priestorom na umiestnenie Technológie a jej správu.
2. Strana 1 prehlasuje, že neuzavrela so žiadnou treťou osobou zmluvu s rovnakým alebo obdobným obsahom, ktorá by mala za následok zmarenie účelu tejto Zmluvy. Strana 1 sa zaväzuje nevstúpiť s treťou osobou do obdobného zmluvného pomeru počas trvania účinnosti tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú odovzdať a prevziať Predmet nájmu v lehote do 2 mesiacov od podpisu tejto Zmluvy, o čom spíšu preberací protokol do ktorého uvedú prípadné pripomienky a výhrady.
4. Strana 2 prehlasuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy oboznámila s Predmetom nájmu, jeho stav je jej známy a tento sa javí ako vhodný na naplnenie účelu tejto Zmluvy.
5. Strana 2 prehlasuje, že je držiteľom všetkých potrebných oprávnená potrebných na výkon správy Technológie a dodávky Služieb.
6. Strana 2 je oprávnená Predmet nájmu prenajať tretej osobe len na základe písomného súhlasu Strany 1.
7. Strana 2 je povinná na požiadanie, maximálne 1 x za 6 mesiacov, umožniť Strane 1 vykonať kontrolu Predmetu nájmu, a to za prítomnosti poverenej osoby Strany 2.
8. Strana 1 sa zaväzuje poskytnúť Strane 2 výhradné právo poskytovania Služieb, a to minimálne po dobu platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
9. Strana 1 sa zaväzuje poskytnúť Strane 2 všetku potrebnú súčinnosť ako vlastník Predmetu nájmu, a to za účelom dosiahnutia účelu tejto Zmluvy.
10. Strana 1 sa zaväzuje poskytnúť Strane 2 všetku potrebnú a dostupnú dokumentáciu týkajúcu sa Predmetu nájmu.
11. Strana 1 je oprávnená vlastnícke právo k Predmetu nájmu previesť na inú osobu o čom je však povinná Stranu 2 najneskôr do 10 dní od účinnosti prevodu upovedomiť, a to za splnenia podmienok, že tretiu stranu oboznámi s existenciou tohto zmluvného vzťahu a súčasťou prevodu vlastníckeho práva bude aj prevod práv a povinností z tejto Zmluvy zo Strany 1 na nového vlastníka. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si v prípade takéhoto prevodu všetku potrebnú súčinnosť.

**Článok IV.**  
**Doba prenájmu a nájomné**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **20 rokov** počnúc od 01.05.2023.
2. Výška mesačného nájomného za Predmet nájmu sa bude uhrádzať vo výške 1 000 € /slovom tisíceuro/ bez DPH. Nárok na nájom vzniká od dátumu prevzatia Predmetu nájmu.
3. Dohodnuté mesačné nájomné je Strana 2 povinná hradiť Strane 1 k poslednému dňu príslušného mesiaca za ktorý nájomné náleží. Nájomné je hradené bezhotovostne na účet Strany 1 uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Strana 1 prehlasuje, že Predmet nájmu je vybavený samostatnými meračmi na poskytované energie spojené s jeho užívaním. Nájomné dohodnuté v tejto Zmluve nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu ako sú vodné stočné, dodávky elektrickej energie, náklady na vykurovanie, dodávky plynu a iné. Strana 2 sa zaväzuje hradiť náklady vzniknuté v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu priamo dodávateľom na základe prihlásenia sa na odber, resp. na základe zmlúv priamo s nimi uzatvorených.
5. Strana 1 je oprávnená požadovať raz ročne navýšenie nájomného o mieru inflácie zistenú Štatistickým úradom SR, a to písomným oznámením zaslaným Strane 2 najneskôr do 31. januára príslušného roka.

**Článok V.**  
**Starostlivosť o prenajatý majetok**

1. Strana 2 je povinná sa o Predmet nájmu starať podľa zásad dobrého hospodára s odbornou starostlivosťou a vykonávať drobné potrebné opravy. Za drobné opravy sa považujú opravy v sume do 500,- € jednorazovo. Uvedené ustanovenie sa netýka samostatnej Technológie, ktorú v celosti spravuje Strana 2.
2. Strana 2 je povinná dôsledne zabezpečovať ochranu Predmetu nájmu a Technológie pred poškodením a odcudzením.
3. Strana 2 sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť vhodné poistenie Predmetu nájmu vrátane Technológie.
4. Potrebu odstávky poskytovania Služieb je povinná Strana 2 oznámiť Strane 1 a tiež užívateľom v danej lokalite minimálne 15 dní pred začatím opráv alebo rekonštrukcie. Odstávku je potrebné realizovať len v nevyhnutnom čase. Uvedené sa netýka prípadných havárií, ktoré je nutné odstraňovať okamžite.
5. Strana 2 sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady plnenie úloh ochrany pred požiarimi inak náležiacich do kompetencie Strany 1 ako vlastníka prenajímanej nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.

**Článok VI.**  
**Hospodárenie s prenajatým majetkom**

1. Strana 2 sa zaväzuje prostredníctvom Predmetu nájmu a Technológie vyrábať a dodávať teplo na vykurovanie, teplo na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody určenej na prípravu teplej úžitkovej vody, v zmysle platných predpisov, vrátane zmluvného zabezpečenia týchto činností.
2. Strana 2 sa zaväzuje zabezpečovať revíziu činnosť podľa platných právnych predpisov.
3. Strana 2 je povinná prenajatý majetok užívať v súlade s jeho určením a na účely, ktoré zodpovedajú technickému riešeniu jednotlivých druhov prenajatého majetku.
4. Strana 2 je oprávnená na Predmete nájmu a jednotlivých súčiastiach Technológie vykonávať len také zmeny, ktoré sú prípustné podľa osobitných predpisov. Toto ustanovenie neplatí pre prípady odvrátenia zjavnej hrozby vzniku škody, ohrozenia života alebo zdravia ľudí. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú si vedomé tej skutočnosti, že inštaláciou Technológie do Predmetu nájmu dôjde k ich nerozlučnému spojeniu. K takejto inštalácii poskytuje Strana 1 ako vlastníka Predmetu nájmu výslovný súhlas a je povinný poskytnúť Strane 2 nevyhnutnú súčinnosť.

## **Článok VII. Ukončenie Zmluvy**

1. Táto Zmluva je uzatvorená na dobu určitú bez možnosti jej vypovedania.
2. Zmluvu je možné predčasne ukončiť len:
  - 2.1. Uplynutím dobu určitej okrem prípadu, že dôjde medzi stranami pred uplynutím tejto doby k uzatvoreniu písomného dodatku predmetom ktorého bude jej predĺženie.
  - 2.2. Písomnou dohodou uzatvorenou oboma Zmluvnými stranami,
  - 2.3. Písomným odstúpením niektorej zo Zmluvných strán z dôvodov uvedených v tejto Zmluve. Odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa doručuje poštovým doručovateľom na aktuálnu adresu zmluvnej strany podľa obchodného registra.
3. Strana 1 je oprávnená odstúpiť od Zmluvy v prípade ak:
  - 3.1. Strana 2 nedodrží lehotu podľa čl. II ods. 3 Zmluvy;
  - 3.2. Strana 2 nebude, aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Strany 1, dodávať Služby v súlade s účelom tejto Zmluvy;
  - 3.3. Strana 2 sa dostane do omeškania viac ako 2 kalendárne mesiace s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku v zmysle tejto Zmluvy a k úhrade nedôjde ani po písomnej výzve v lehote minimálne 10 dní od jej doručenia;
  - 3.4. Akékoľvek prehlásenie Strany 2 uvedené v tejto Zmluve sa ukáže byť nepravdivé, neúplné, chybné alebo zavádzajúce;
  - 3.5. Strana 2 stratila oprávnenia spojené s prevádzkovaním Technológie a poskytovaním Služieb;
  - 3.6. Na majetok Strany 2 bude vyhlásený konkurz alebo začaté reštrukturalizačné konanie;
  - 3.7. Voči Strane 2 budú vedené minimálne 2 exekučné konania.
4. Strana 2 je oprávnená odstúpiť od Zmluvy v prípade ak:
  - 4.1. Predmet nájmu sa stane nespôsobilým na plnenie účelu tejto Zmluvy;
  - 4.2. Strana 1 neumožní vstup Strane 2 alebo ňou povereným zamestnancom alebo iným určeným osobám do Predmetu nájmu alebo takýto vstup akýmkoľvek spôsobom znemožní;
  - 4.3. Strana 1 ani na výzvu Strany 2 s primeranou lehotou minimálne 5 dní neposkytne potrebnú súčinnosť k naplneniu účelu tejto Zmluvy;
  - 4.4. Akékoľvek prehlásenie Strany 1 uvedené v tejto Zmluve sa ukáže byť nepravdivé, neúplné, chybné alebo zavádzajúce;
  - 4.5. Na majetok Strany 1 bude vyhlásený konkurz alebo začaté reštrukturalizačné konanie;
  - 4.6. Voči Strane 1 budú vedené minimálne 2 exekučné konania.
5. V prípade ukončenia Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že je Strana 2 oprávnená zaslať Strane 1 písomnú výzvu so stanovením zostatkovej hodnoty Technológie ku dňu ukončenia Zmluvy a Strana 1 je povinná túto zostatkovú hodnotu Strane 2 v lehote minimálne 15 dní uhradiť. Doručením výzvy Strane 1 prechádza vlastnícke právo ku Technológii v stave ako stojí a leží ku dňu ukončenia Zmluvy zo Strany 2 na Stranu 1 a s týmto prechodom prechádzajú aj všetky povinnosti s Technológiou spojené.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a dodatky Zmluvy sú možné, ak sa na nich zmluvné strany dohodli, a to písomne formou dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
2. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každý ma charakter originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch exemplároch zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v súlade s právnymi predpismi.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy tvorí príloha č. 1 – špecifikácia Predmetu nájmu, príloha č. 2 – poverenie Strany 2.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 28.04.2023

Strana 1

---

**Iglovia centrum s.r.o.**  
Ing. Mário Uharček, konateľ

Strana 1

---

**Iglovia centrum s.r.o.**  
Miloslav Bdžoch, konateľ

V Spišskej Novej Vsi, dňa 28.04.2023

Strana 2

**EMKOBEL a. s.**  
Rázusova 1846  
052 01 Spišská Nová Ves

---

**EMKOBEL, a.s.**  
Ing. Marián Bubeník, riaditeľ spoločnosti  
Na základe poverenia

## PLNOMOCENSTVO

Obchodná spoločnosť **EMKOBEL, a.s.**, so sídlom Rázusova ul. č. 1846, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 31 736 785, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa vložka č. 830/V konajúca prostredníctvom štatutárneho orgánu **predstavenstva** zastúpeného Ing. Pavlom Bečarikom – predsedom, Ing. Lubomírom Pastiranom – členom, Mgr. Jozefom Kačengom ml. – členom, Mgr. Leou Grečkovou – členom, Mgr. Petrom Bednárom – členom (ďalej len „**Spoločnosť**“)

### s p l n o m o c ň u j e

**Ing. Mariána Bubeníka**

dat. nar. 02.04.1956, Dunajská 20, 052 01 Spišská Nová Ves

vykonávajúceho funkciu riaditeľa Spoločnosti

(ďalej len „**Splnomocnenec**“)

na zastupovanie Spoločnosti a uskutočňovanie právnych úkonov v jej mene a na jej účet v rozsahu predmetu podnikania - činnosti Spoločnosti pred obchodnými partnermi, ostatnými podnikateľskými, bankovými a finančnými subjektmi, poisťovňami, orgánmi činnými v trestnom konaní, súdmi, policajným zborom, úradom pre reguláciu sieťových odvetví, finančnou správou a ďalšími orgánmi verejnej správy a samosprávy (predovšetkým, nie však výlučne, v dodávateľsko-odberateľských vzťahoch spoločnosti, úverovej linke pre čerpanie prostriedkov na úhradu preddavkov za dodávku zemného plynu, daňových a colných veciach, dokumentov, záznamov, zmlúv, dodatkov a iných písomností, uplatňovaním práv a povinností Spoločnosti a ďalších úkonov, ktoré sú pri prevádzke, obchodnej a podnikateľskej činnosti nevyhnutné).

Splnomocnenie nadobúda účinnosť dňom 01.06.2019 a je vydané na dobu neurčitú. Plnomocnenstvo zaniká automaticky dňom, kedy Splnomocnenec prestane vykonávať funkciu riaditeľa, tzn. dňom kedy nadobudne účinnosť rozhodnutie predstavenstva Spoločnosti o odvolaní Splnomocnenca z funkcie riaditeľa.

Splnomocnenec pri zastupovaní Spoločnosti v zmysle tohto splnomocnenia bude k vytlačenému názvu Spoločnosti a svojho mena pridávať označenie „riaditeľ spoločnosti“.

V Spišskej Novej Vsi dňa 23.05.2019

\_\_\_\_\_  
**Ing. Pavol Bečarik**  
predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Ing. Lubomír Pastiran**  
člen predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Jozef Kačenga ml.**  
člen predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Lea Grečková**  
člen predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Peter Bednár**  
člen predstavenstva

Splnomocnenie dňa 23.05.2019 prijímam

Splnomocnenec

\_\_\_\_\_  
**Ing. Marián Bubeník**  
Riaditeľ spoločnosti