

ZMLUVA O SPOLUPRÁCI
podľa § 51 Občianskeho zákonníka

A

ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE
podľa § 50a Občianskeho zákonníka

Strana I: **Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 00314463**

bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Dolný Kubín
č.ú. SK20 0200 0000 0000 2042 6332 (20426332/0200), VS: 233
oprávnený konateľ: Ing. Ján Prílepok - primátor
(ďalej len „Strana I“)

Strana II: **MAVEX, spol. s r.o., Matúškova 7, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 36 385 883**

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 11628/L
bankové spojenie: VÚB, a.s.
č.ú. SK53 0200 0000 0027 3565 2551
oprávnený konateľ: Július Sobol, konateľ
(ďalej len „Strana II“)

uzatvorili túto

zmluvu o spolupráci a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve:

I.

Úvodné ustanovenia

1.1 Strana I je výlučným vlastníkom pozemkov v k.ú. Dolný Kubín:

- a) CKN parc. č. 81/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 672 m²
 - b) EKN parc. č. 1881/12, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 683 m²
- (ďalej len „Pozemky Strany I“).

1.2 Strana II zamýšľa ako investor postaviť stavbu „Rekonštrukcia a nadstavba bytového-polyfunkčného domu - Rezidencia centrum“ vrátane jej súčastí a príslušenstva (ďalej len „Stavba“), v zmysle projektu pre zmenu územného rozhodnutia vypracovaného Ing. Danko Qasemyarová, Pod Hliniskom 304/48, 034 03 Ružomberok - Biely Potok, 08/2021 (ďalej len „Projekt“) tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

1.3 Strana I podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že sa oboznámila s Projektom a súhlasí s výstavbou Stavby podľa Projektu, teda i v časti jej realizácie zásahom do Pozemkov Strany I. Vybudovanie Stavby vykoná Strana II, s čím Strana I v zmysle § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas.

1.4 Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je zabezpečiť, aby sa pozemok Strany I. zastavaný Stavbou stal po jej vybudovaní majetkom Strany II.

1.5 Strana II sa zaväzuje bezodkladne zabezpečiť, aby povinnosti vyplývajúce Strane II z tejto zmluvy prešli na prípadného právneho nástupcu, ako nového stavebníka alebo nového vlastníka dotknutých pozemkov a stavieb, ak po uzavretí tejto zmluvy nastane takáto skutočnosť. Ak takáto skutočnosť nastane, je Strana II povinná ihneď Stranu I o to informovať a spolu s preukázaním tejto skutočnosti predloží Strane I návrh zmluvného dokumentu pripraveného na účel vykonania takejto zmeny v právnom vzťahu so Stranou I. Ak Strana II nesplní svoju povinnosť špecifikovanú v tomto bode tejto zmluvy, má Strana I právo na zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc

eur), ktorá je splatná posledný kalendárny deň príslušného kalendárneho mesiaca, v ktorom došlo k porušeniu povinnosti Strany II a ďalej má kumulatívne právo aj na zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto eur) za každý ďalší aj začatý kalendárny mesiac omeškania Strany II s plnením povinnosti špecifikovanej v tomto bode tejto zmluvy, ktorá je splatná vždy posledný kalendárny deň príslušného kalendárneho mesiaca omeškania Strany II. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty určená podľa tohto bodu tejto zmluvy nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára, neprimeraná, nezodpovedajúca dobrým mravom a s jej výškou a s podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty Stranou II nie je dotknuté právo Strany I na náhradu škody.

II.

Predmet zmluvy o budúcej zmluve

2.1 Strana I a Strana II sa zaväzujú uzatvoriť najneskôr do 30 kalendárnych dní od právoplatnosti rozhodnutia v kolaudačnom konaní (rozhodnutie o povolení užívania stavby – kolaudačné rozhodnutie) na Stavbu alebo najneskôr do 30 kalendárnych dní po tom, čo Mestské zastupiteľstvo Mesta Dolný Kubín schváli predaj podľa kúpnej zmluvy, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „Kúpna zmluva“), v závislosti od toho, ktorá z lehôt bude mať uplynúť neskôr, Kúpnu zmluvu. Záväzok uzatvoriť Kúpnu zmluvu zaťažuje / zaväzuje obidve zmluvné strany, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

2.2 Nevýplnené časti Kúpnej zmluvy a špecifikáciu parciel uvedených v Kúpnej zmluve upraví a doplní Strana I po dohode so Stranou II na základe skutkového stavu ku dňu uzatvorenia Kúpnej zmluvy, porealizačného geometrického plánu, ktorým budú zamerané časti Pozemkov Strany I, na ktorých bude vybudovaná Stavba a je oprávnená zmeniť alebo doplniť iné údaje uvedené v Kúpnej zmluve len po dohode so Stranou II. Pokiaľ medzi Stranou I a Stranou II nebude dosiahnutá zhoda ohľadne doplnenia obsahu Kúpnej zmluvy, rozhodne o doplnení na žiadosť jednej z nich súd, a to v súlade s obsahom a účelom Kúpnej zmluvy. Strana I a Strana II výslovne prehlasujú, že toto dojednanie nemá žiadny vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy.

2.3 Strana II sa zaväzuje najneskôr do podania žiadosti o kolaudáciu Stavby, zabezpečiť na vlastné náklady vyhotovenie porealizačného geometrického plánu, ktorým budú zamerané časti Pozemkov Strany I, na ktorých bude vybudovaná Stavba a v tejto lehote ho aj predložiť Strane I.

2.4 Ak Strana I vyzve Stranu II na uzavretie Kúpnej zmluvy podľa článku II. bod 2.1 tejto zmluvy a Strana II neuzavrie s Stranou I Kúpnu zmluvu a tým poruší ustanovenia tejto zmluvy (svoju povinnosť), má Strana I voči Strane II právo na zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc eur) a ďalej má kumulatívne právo aj na zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto eur) za každý ďalší aj začatý kalendárny mesiac omeškania Strany II s plnením povinnosti špecifikovanej v článku II. bod 2.1 tejto zmluvy. Zmluvná pokuta je splatná ihneď ako k porušeniu povinnosti uzavrieť Kúpnu zmluvu došlo (márnym uplynutím lehoty na uzatvorenie Kúpnej zmluvy podľa článku II. bod 2.1 tejto zmluvy). Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty určená podľa tohto bodu tejto zmluvy nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára, neprimeraná, nezodpovedajúca dobrým mravom a s jej výškou a s podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty Stranou II nie je dotknuté právo Strany I na náhradu škody.

2.5 Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa až do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožňovalo realizáciu tejto zmluvy, najmä uzatvorenie Kúpnej zmluvy.

2.6 Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom všetku súčinnosť potrebnú k naplneniu predmetu a účelu tejto zmluvy.

2.7 Strana II sa zaväzuje, že Pozemky Strany I využije výlučne na výstavbu Stavby, a to pri dodržaní nasledovných podmienok a termínov: zabezpečenie právoplatného rozhodnutia v kolaudačnom konaní (rozhodnutie o povolení užívania stavby – kolaudačné rozhodnutie) najneskôr do 31.12.2027 (ak niektoré súčasti alebo príslušenstvo Stavby nepodlieha kolaudačnému konaniu, zabezpečenie ich úplného dokončenia najneskôr do 31.12.2027).

2.8 Ak Strana II nesplní svoju povinnosť špecifikovanú v článku II. bod 2.7 tejto zmluvy, má Strana I právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť a tiež má právo na zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom: jedentisíc eur), ktorá je splatná dňa 31.01.2028 a ďalej má kumulatívne právo aj

na zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto eur) za každý ďalší aj začatý kalendárny mesiac omeškania Strany II s plnením povinnosti špecifikovanej v článku II. bod 2.7 tejto zmluvy, ktorá je splatná vždy posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca omeškania Strany II. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty určená podľa tohto bodu tejto zmluvy nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára, neprimeraná, nezodpovedajúca dobrým mravom a s jej výškou a s podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty Stranou II nie je dotknuté právo Strany I na náhradu škody.

2.9 Strana II je pri budovaní Stavby povinná dodržiavať nasledovné podmienky:

- a) vykonať Stavbu na svoje vlastné náklady a na vlastné nebezpečenstvo,
- b) zodpovedať za bezpečnosť osôb na pracoviskách, na ktorých sa uskutočňujú stavebné práce, za riadne označenie pracovísk proti vstupu nepovolaných osôb, prenosné dopravné značenie a nočné osvetlenie nebezpečných miest,
- c) ak je to potrebné zabezpečiť reguláciu cestnej premávky a zastavovanie vozidiel osobami náležite poučenými a vstrojenými,
- d) stavebné práce na miestnej komunikácii zabezpečiť tak, aby bola komunikácia prejazdná,
- e) odstrániť na vlastné náklady odpady, ktoré sú výsledkom jeho činnosti pri výkone Stavby,
- f) vykonať Stavbu podľa platných technických a technologických noriem a postupov a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov,
- g) pri vykonávaní Stavby používať len kvalitné a certifikované materiály,
- h) umožniť zástupcovi Strany I vykonávať kontrolu a technický dozor a uposlúchnuť jeho podmienky, pripomienky a pokyny.

2.10 Pre účely tejto zmluvy sa na okolnosti vylučujúce zodpovednosť vzťahuje § 374 Obchodného zákonníka s tým, že za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa nepovažuje prekážka, ktorú v čase vzniku záväzku bolo možné predvídať. Okolnosti vyvolané vyššou mocou v čase ich trvania alebo v čase trvania ich následkov, oslobodzujú zmluvné strany tejto zmluvy od plnenia zmluvných povinností, avšak iba vtedy, keď vyššia moc včasnemu plneniu zmluvy, alebo jej časti, zásadným spôsobom zabraňuje. Vyššou mocou sa rozumejú mimoriadne okolnosti, ktoré zmluvným stranám tejto zmluvy prechodne alebo trvalo zásadným spôsobom bránia v plnení ich zmluvných povinností, ktoré vznikli po uzatvorení tejto zmluvy a zmluvné strany im nemohli zabrániť ani ich predvídať. Za vyššiu moc sa považujú predovšetkým prírodné vplyvy ako napr. záplavy, zemetrasenie, zosúvanie pôdy, a ďalej tiež vojny, vojnové udalosti, dôsledky vojny alebo situácie podobné vojne, občianske nepokoje, povstania, sabotáže, štrajky, teroristické útoky, nariadenia a rozhodnutia vyšších orgánov a inštitúcií, požiar, explózie a pod. Ak okolnosti vyššej moci alebo ich následky, ktoré zásadným spôsobom bránia v plnení zmluvných povinností, trvajú dlhšie ako 3 mesiace, zmluvné strany vstúpia do rokovania s cieľom dosiahnuť pre obidve zmluvné strany vo vzťahu k prejavom vyššej moci prijateľné riešenie.

III.

Záverečné ustanovenia

3.1 Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

3.2 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.

3.3 Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva predstavuje slobodný a vážny prejav ich vôle, je pre ne určitá a zrozumiteľná, neuzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

3.4 Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis je určený pre potreby Strany II a zvyšné rovnopisy sú určené pre potreby Strany I.

3.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

3.6 Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Dolný Kubín č. 18/2022 zo dňa 13.04.2022.

3.7 Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane ustanovenie § 106 ods. 1 písm. b) v spojení s § 112 Civilného sporového poriadku.

3.8 Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1: Projekt

Príloha č. 2: text Kúpnej zmluvy

Strana I:

V Dolnom Kubíne dňa

.....

Mesto Dolný Kubín

Ing. Ján Prílepok

primátor

Strana II:

V Dolnom Kubíne dňa

.....

MAVEX, spol. s r.o.

Július Sobol

konateľ