

# **ZMLUVA O SPOLUPRÁCI**

podľa § 51 Občianskeho zákonníka

**A**

## **ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O MAJETKOVOM VYSPORIADANÍ**

podľa § 50a 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:** **IBRP, a. s., J. Ťatliaka 1784/5, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 46842233**

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10975/L

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

č.ú. SK84 1100 0000 0029 2888 5183

oprávnený konateľ: Ivan Tittel, člen predstavenstva

(ďalej len „Strana II“)

uzatvorili túto

**zmluvu o spolupráci a zmluvu o budúcej zmluve o majetkovom vysporiadaní 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. 670/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22.593 m<sup>2</sup>
  - b) CKN parc. č. 1894/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11.809 m<sup>2</sup>
  - c) CKN parc. č. 670/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4.243 m<sup>2</sup>
- (ďalej len „Pozemky Strany I“).

1.2 Strana II je výlučným vlastníkom pozemkov v k.ú. Dolný Kubín:

- a) CKN parc. č. 670/244, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.239 m<sup>2</sup>
  - b) CKN parc. č. 670/249, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m<sup>2</sup>
- (ďalej len „Pozemky Strany II“).

1.3 Strana II zamýšľa ako investor postaviť stavbu „Bytový dom“ (ďalej len „Stavba“), v zmysle projektu pre zmenu územného rozhodnutia vypracovaného VIZUALDK projekt, s.r.o., M. R. Štefánika 1833, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 47555505, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 61141/L, 26.05.2021 (ďalej len „Projekt“) tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

1.4 Pre vybudovanie Stavby a zaistenie napojenia Stavby na siete technického vybavenia územia je okrem iného nevyhnutné vybudovať nasledovné stavebné objekty a vykonať nasledovné stavebnotechnické úpravy:

- a) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.02 Dažďová kanalizácia z objektu SO.01 (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.02 Dažďová kanalizácia z objektu SO.01“),
- b) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.03 Verejný vodovod (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej

len „SO.03 Verejný vodovod“),

c) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL“),

d) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.05 Rozvod NN (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.05 Rozvod NN“),

e) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia“),

f) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.07 Teplovod (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.07 Teplovod“),

g) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská“)

h) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.09 Sadové úpravy (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.09 Sadové úpravy“)

i) na časti Pozemkov Strany I vybudovať SO.10 Oporné múry (vrátane jeho súčastí a príslušenstva), ktorého poloha je vyznačená v Projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „SO.10 Oporné múry“)

Strana I podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že sa oboznámila s Projektom a súhlasí s výstavbou Stavby podľa tejto Projektu. 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.

1.5 Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je zabezpečiť, aby sa stavebné objekty: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry stali po ich vybudovaní spolu s pozemkami pod týmito stavebnými objektami majetkom Strany I.

1.6 Strana II sa zaväzuje bezodkladne zabezpečiť, aby povinnosti vyplývajúce Strane II z tejto zmluvy prešli na prípadného právneho nástupcu, nového stavebníka alebo nového vlastníka dotknutých pozemkov a stavieb. Ak Strana II nesplní svoju povinnosť špecifikovanú v tomto bode tejto zmluvy, má Strana I právo na zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc 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 2.000,- EUR (slovom: dvetisíc 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 (najmä stavebné objekty: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry) alebo najneskôr do 30 kalendárnych dní po tom, čo Mestské zastupiteľstvo Mesta Dolný Kubín schváli samotné majetkové vysporiadanie a kúpu podľa zmluvy o majetkovom vysporiadaní a kúpnej zmluvy, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „Zmluva o majetkovom vysporiadaní“), v závislosti od toho, ktorá z lehôt bude mať uplynúť neskôr, Zmluvu o majetkovom vysporiadaní. Závazok uzatvoriť Zmluvu o majetkovom vysporiadaní zaťažuje / zaväzuje obidve zmluvné strany,

pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

2.2 Nevyplnené časti Zmluvy o majetkovom vysporiadaní a špecifikáciu parciel uvedených v Zmluve o majetkovom vysporiadaní upraví a doplní Strana I po dohode so Stranou II na základe skutkového stavu ku dňu uzatvorenia Zmluvy o majetkovom vysporiadaní, porealizačného geometrického plánu, ktorým budú zamerané časti Pozemkov Strany I, na ktorých bude vybudovaná Stavba (najmä stavebné objekty: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry) a je oprávnený zmeniť alebo doplniť iné údaje uvedené v Zmluve o majetkovom vysporiadaní len po dohode so Stranou II. Pokiaľ medzi Stranou I a Stranou II nebude dosiahnutá zhoda ohľadne doplnenia obsahu Zmluvy o majetkovom vysporiadaní, rozhodne o doplnení na žiadosť jednej z nich súd. 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 30 kalendárnych dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podľa článku II. bod 2.1 tejto zmluvy, zabezpečiť na vlastné náklady vyhotovenie porealizačného geometrického plánu, ktorým budú zamerané časti Pozemkov Strany I, na ktorých bude vybudovaná Stavba (najmä stavebné objekty: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry) a v tejto lehote ho aj predložiť Strane I.

2.4 Ak Strana I vyzve Stranu II na uzavretie Zmluvy o majetkovom vysporiadaní podľa článku II. bod 2.1 tejto zmluvy a Strana II neuzavrie so Stranou I Zmluvu o majetkovom vysporiadaní a tým poruší ustanovenia tejto zmluvy (svoju povinnosť), má Strana I voči Strane II právo na zmluvnú pokutu vo výške 20.000,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc eur) a ďalej má kumulatívne právo aj na zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc 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 Zmluvu o majetkovom vysporiadaní došlo (márnym uplynutím lehoty na uzatvorenie Zmluvy o majetkovom vysporiadaní 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 Zmluvy o majetkovom vysporiadaní.

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 najmä stavebné objekty: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry), 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 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc eur), ktorá je splatná dňa 31.01.2028 a ďalej má kumulatívne právo aj na zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- EUR (slovom: dvetisíc 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 Zmluvné strany sa dohodli, že Strana I má právo jednostranne započítvať peňažné pohľadávky Strany I vyplývajúce z tejto zmluvy (najmä z titulu zmluvných pokút a škôd) voči

peňažnej pohľadávke Strany II z titulu vrátenia zábezpeky špecifikovanej v článku II. bod 2.10 tejto zmluvy.

2.10 Strana II za účelom preukázania záujmu riadne a včas vybudovať Stavbu a uzatvoriť Zmluvu o majetkovom vysporiadaní pred uzatvorením tejto zmluvy zložila na bankový účet Strany I zábezpeku vo výške 20.000,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc eur), ktorá slúži na prípadnú úhradu pohľadávok Strany I vyplývajúcich z tejto zmluvy a/alebo Zmluvy o majetkovom vysporiadaní (najmä z titulu zmluvných pokút a škôd). Strana I vráti Strane II zábezpeku najneskôr do 3 mesiacov od uzatvorenia Zmluvy o majetkovom vysporiadaní, a to zníženú o započítané pohľadávky Strany I vyplývajúce z tejto zmluvy a/alebo Zmluvy o majetkovom vysporiadaní.

Strana I je oprávnená jednostranne započítať akúkoľvek svoju i nesplattnú pohľadávku, ktorú má voči Strane II, s pohľadávkou, i nesplattnou, ktorá vznikne z tejto zmluvy a/alebo Zmluvy o majetkovom vysporiadaní Strane II voči Strane I.

2.11 Strana II je povinná pred začatím vykonávania Stavby požiadať zástupcu Strany I, ktorý má vzdelanie v oblasti stavebníctva a bude vykonávať kontrolu a technický dozor nad vykonávaním stavebných objektov: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry o súhlas s navrhovaným spôsobom a postupom vykonávania stavebných objektov: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry.

2.12 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 pri vykonávaní stavebných objektov: SO.04 Verejná kanalizácia – jednotná vrátane ORL (SO.04.3 Dažďová kanalizácia), SO.06 Verejné osvetlenie – predĺženie existujúceho osvetlenia, SO.08 Komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, SO.09 Sadové úpravy, SO.10 Oporné múry.

2.13 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.

### **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. 54/2021 zo dňa 22.07.2021.

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 Zmluvy o majetkovom vysporiadaní

**Strana I:**

V Dolnom Kubíne dňa .....

.....  
Mesto Dolný Kubín  
Ing. Ján Prílepok  
primátor

**Strana II:**

V Dolnom Kubíne dňa .....

.....  
IBRP, a. s.  
Ivan Tittel  
člen predstavenstva