

Zmluva o spolupráci
č. EXT 474/2022
na realizácii projektu:
„Bytové domy – Južná ulica v Spišskej Belej – 1. etapa“

Investor projektu:

Obchodné meno: Velneg s.r.o

sídlo: Nižná brána 983/12 Kežmarok 060 01

IČO:51001799

Zapísaný v obchodnom registri SR, oddiel Sro, Vložka č.34979/P

Štatutárny orgán:

Konatelia:

Slavomír Zelina

Kamenná baňa 2483/43

Kežmarok 060 01

Peter Frankovský

Novomeského 3918/19

Poprad 058 01

a

Partner projektu:

Mesto Spišská Belá

Sídlo: Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

IČO : 00326 518

Štatutárny zástupca: Jozef Kuna, primátor mesta

po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu,
uzatvárajú túto zmluvu o spolupráci:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1./ Investor projektu má záujem v meste Spišská Belá v lokalite na Južnej ulici, v katastrálnom území Spišská Belá – na pozemkoch KN C parc. číslo: 7672/2, 7672/3, 7672/4, 7672/5, 7672/6, 7672/7, 7672/8, 7672/9, 7672/10, 7672/11, 7672/12, 7672/13, 7672/14 a KN E parc. číslo: 7762, 7763, 7766, 7767 pripraviť a zrealizovať projekt pod názvom „Obytná zóna pri Belianskych kúpeľoch - Bytové domy na Južnej ulici v Spišskej Belej - 1. etapa“ v rozsahu, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy (v architektonickej štúdii). Cieľom tohto projektu je výstavba dvoch bytových domov s polyfunkciou, v ktorých sa bude nachádzať približne 60 bytov, ktoré budú odpredané budúcim záujemcom do ich osobného vlastníctva.

2./ Mesto Spišská Belá (ďalej len „mesto“) podporuje realizáciu projektu „Obytná zóna pri Belianskych kúpeľoch - Bytové domy na Južnej ulici v Spišskej Belej - 1. etapa“ (ďalej len projekt), ktorý predložil vyššie uvedený investor, keďže uvedený investičný zámer je v súlade

s územným plánom mesta a so zámermi rozvoja mesta Spišská Belá za predpokladu splnenia nižšie uvedených podmienok.

Článok II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1./ Cieľom tejto zmluvy je určiť základné práva a povinnosti oboch zmluvných strán v snahe zabezpečiť úspešnú realizáciu uvedeného projektu za nižšie uvedených podmienok.

2./ Za účelom koncepčného riešenia budúcej výstavby v lokalite pri Belianskych kúpeľoch bola vypracovaná na základe požiadaviek mesta (v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej č. 10/2022 zo dňa 27.1.2022) a v súlade s územným plánom mesta Spišská Belá urbanisticko-architektonická štúdia riešenia celej obytnej zóny pri Belianskych kúpeľoch v Spišskej Belej. Autorom štúdie je Ing. Mgr. art. Jaroslav Král, objednávateľom štúdie bol investor. Táto štúdia tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom dodržania realizácie tejto štúdie v budúcnosti (keďže pôjde o jej postupnú etapovitú realizáciu) je potrebné dať schváliť túto štúdiu v mestskom zastupiteľstve, s cieľom, aby táto štúdia zaväzovala v budúcnosti tak ďalších budúcich investorov v tomto území, ako aj orgány samosprávy mesta dodržať navrhovanú filozofiu urbanizácie tohto územia., za podmienky dopracovania na náklady investora uvedenú architektonickú štúdiu o návrh dostatočnej kapacity inžinierskych sietí pre danú lokalitu.

3./ **Investor sa zaväzuje** v rámci projektu „Obytná zóna pri Belianskych kúpeľoch - Bytové domy na Južnej ulici v Spišskej Belej - 1. etapa“:

- a) na svoje náklady spracovať projektovú dokumentáciu pre územné konanie a pre stavebné povolenie a zabezpečenie vydania územného rozhodnutia a stavebného povolenia pre realizáciu tohto projektu, potrebnú inžiniersku činnosť a zabezpečenie vydania kolaudačného rozhodnutia na bytové domy vrátane miestnej komunikácie a inžinierskych sietí,
- b) na svoje náklady zabezpečiť výstavbu miestnej komunikácie vrátane chodníkov, spevnených plôch a verejných priestranstiev, verejnej zelene a verejného osvetlenia, stojísk s podzemnými alebo polopodzemnými kontajnermi pre komunálny odpad a všetkých inžinierskych sietí v zmysle príslušných právnych predpisov a STN a vypracovanej projektovej dokumentácie,
- c) zrealizovať bezodplatný prevod, resp. prevod za kúpnu cenu 1 EUR do vlastníctva mesta (po právoplatnej kolaudácii) miestnej komunikácie vrátane verejných parkovacích miest, chodníkov, spevnených plôch a verejných priestranstiev, verejnej zelene, verejného osvetlenia, stojísk s podzemnými alebo polopodzemnými kontajnermi pre komunálny odpad, splaškovej a dažďovej kanalizácie, príp. aj iných inžinierskych sietí (ktoré majú byť v správe mesta) do majetku mesta za účelom ich budúcej správy a prevádzky,
- d) zrealizovať odovzdanie všetkých inžinierskych sietí (neuvedených v predchádzajúcom písm. c)) do správy príslušným prevádzkovateľom (správcom) týchto inžinierskych sietí,
- e) zrealizovať výstavbu parkovacích miest minimálne v rozsahu (v počte) určenom príslušnými STN a právnymi predpismi, pričom z tohto počtu sa vyčlenia tzv. súkromné parkovacie miesta určené pre každý byt (v počte 1 parkovacie miesto pre jeden byt), ako aj pre potreby budúcich polyfunkčných prevádzok (v počte 1 parkovacie miesto pre jednu prevádzku), pričom ostatné parkovacie miesta budú určené ako verejné parkovacie miesta,
- f) zrealizovať prevod pozemkov parc. č. KN E 7762 a 7763 a časti pozemkov parc. č. KN E 7766 a 7767k.ú. Spišská Belá (ktorý je v jeho vlastníctve investora a je súčasťou projektu 1. etapy) v prospech Mesta za kúpnu cenu 1 EUR ako protihodnotu za prevod vlastníckych práv na Investora k pozemku, na ktorom sa vybudujú súkromné parkovacie miesta (vid'. písm. e) pre budúcich vlastníkov bytov a polyfunkčných prevádzok formou odpredaja pozemku pod týmto parkovacím miestom vlastníkovi bytu/-ov a polyfunkčnej prevádzky/-ok, pričom prevod vlastníctva k tomuto pozemku sa uskutoční v rovnakom čase ako prevod pozemkov uvedených bode 3./ písm c) tohto článku, pričom investor zabezpečí zriadenie predkupného práva

zriadeného v prospech Mesta ku každému súkromnému parkovaciemu miestu za kúpnu cenu 1,- EUR a to pre prípad, ak by vlastník tohto súkromného parkovacieho miesta chcel previesť vlastnícke právo k nemu na tretiu osobu bez súčasného prevodu vlastníctva bytu, resp. polyfunkčnej prevádzky na rovnakú tretiu osobu,

g) predložiť projektovú dokumentáciu pre jednotlivé stupne na schválenie mestu z dôvodu posúdenia, či táto projektová dokumentácia je v súlade s touto zmluvou, príslušnými právnymi predpismi a STN a podľa požiadaviek mesta (napr. špecifikácia niektorých technických parametrov inžinierskych sietí a pod.),

i) uhradiť poplatok za rozvoj v prospech mesta, ktorý bude určený rozhodnutím mesta v zmysle platných právnych predpisov (zákon o poplatku za rozvoj) a príslušného všeobecne záväzného nariadenia mesta.

4./ Mesto sa zaväzuje v rámci projektu „Obytná zóna pri Belianskych kúpeľoch - Bytové domy na Južnej ulici v Spišskej Belej - 1. etapa“ :

a) poskytnúť potrebnú súčinnosť pre investora pri vydaní územného rozhodnutia a stavebného povolenia pre realizáciu tohto projektu

b) udeliť písomný súhlas pre investora, resp. zmluvne upraviť právo investora na realizáciu uvedeného projektu na pozemkoch vo vlastníctve mesta

c) zrealizovať budúci predaj pozemkov vo vlastníctve mesta v rozsahu pod bytovými domami v prospech investora za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom vypracovaným súdnym znalcom k stavu pozemkov /zaradenie pozemku podľa katastrálnych predpisov/ v čase ku dňu podpísania tejto zmluvy, avšak v cene platnej ku dňu vypracovania znaleckého posudku, ktorý dá vyhotoviť mesto v čase predaja týchto pozemkov, t.j. pred začatím kolaudačného konania stavby, pričom uvedený predaj sa zrealizuje, ak je projekt (bytové domy vrátane infraštruktúry) zrealizovaný v zmysle PD a vydaných stavebných povolení a pri dodržaní vzájomne dohodnutých podmienok uvedených v tejto zmluve,

d) zabezpečiť právny vzťah k pozemkom, na ktorých sa budú nachádzať súkromné parkovacie miesta pre budúcich vlastníkov bytov, ktorí budú vlastníckmi daných parkovacích miest, a to prevodov pozemkov pod súkromnými parkovacími miestami na investora za kúpnu cenu 1,- EUR (viď bod 3./ písm. f tohto článku),,

e) prevziať do vlastníctva mesta bezodplatne, resp. za kúpnu cenu 1 EUR (po právoplatnej kolaudácii) miestne komunikácie vrátane verejných parkovacích miest, chodníkov, spevnených plôch a verejných priestranstiev, verejnú zeleň, verejné osvetlenie, stojiska s podzemnými alebo polopodzemnými kontajnermi pre komunálny odpad, splaškovú a dažďovú kanalizáciu, príp. aj iné inžinierskych sietí (ktoré majú byť v správe mesta) a zaradiť tieto veci do majetku mesta za účelom ich budúcej správy a prevádzky.

Článok III.

Ďalšie podmienky realizácie projektu

1./ Investor sa zaväzuje na základe požiadavky mesta pripraviť a zrealizovať na svoje náklady stavebnú úpravu (rekonštrukciu) mostíka na prístupovej ceste k miestu realizácie projektu vrátane úpravy miestnej komunikácie od tohto premostenia k miestu realizácie výstavby a výstavbu chodníka pre peších od uvedených bytových domov až ku železničnému priecestiu na Kúpeľnej ulici s cieľom napojiť túto novú zónu na existujúcu sieť mestských chodníkov v rozsahu a podľa projektovej dokumentácie odsúhlasenej mestom.

2./Mesto má právo odmietnuť prevzatie vyššie uvedenej miestnej komunikácie a určených inžinierskych sietí do svojej správy a zároveň do majetku mesta, ak nebudú dodržané vyššie uvedené podmienky realizácie tohto projektu uvedené v tejto zmluve a v príslušných územných rozhodnutiach a stavebných povoleniach a príslušných projektových dokumentáciách.

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že budú vzájomne postupovať tak, aby naplnili predpokladaný časový harmonogram prípravy a realizácie uvedeného projektu:

- a) október 2022 – podpis tejto zmluvy o spolupráci
- b) november 2022 – apríl 2023 - územné konanie pre realizácie uvedeného projektu
- c) máj - júl 2023 - stavebné konanie pre realizácie uvedeného projektu
- d) august/september 2023 - začiatok realizácie uvedeného projektu
- e) trvanie samotnej výstavby (pre realizáciu uvedeného projektu): 18 – 24 mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia.

4./ Investor sa zaväzuje, že počas realizácie tohto projektu vykoná všetky opatrenia, aby zabránil nad mieru prípustnú zákonom obťažovaniu okolitej existujúcej zástavby a obyvateľov mesta. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne si poskytovať informácie týkajúce sa realizácie tohto projektu.

Článok IV. **Trvanie zmluvy**

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Túto zmluvu je možné predčasne ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Okrem toho od tejto zmluvy je možné jednostranne odstúpiť len v prípade opakovaného porušenia tejto zmluvy, na čo druhá zmluvná strana musí byť opakovane (aspoň 2x) písomne upozornená. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán na náhradu spôsobenej (právne nárokovateľnej) škody.

Článok V. **Záverečné ustanovenia**

1./ K uzavretiu tejto zmluvy dalo súhlas Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej dňa 20.10.2022 uznesením č.142./2022.

2./ Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach /prvopisoch/ - po 2 vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

3./ Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

4./ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť po jej zverejnení v zmysle platných právnych predpisov.

5./ Táto zmluva má dve prílohy :

Príloha č. 1 – architektonická štúdia – „Obytná zóna pri Belianskych kúpeľoch - Bytové domy na Južnej ulici v Spišskej Belej - 1. etapa“ – CD nosič

Príloha č. 2 – urbanisticko-architektonická štúdia pre celú novú obytnú zónu pri Belianskych kúpeľoch v Spišskej Belej – CD nosič

V Spišskej Belej 27.10.2022

Mesto Spišská Belá

Investor projektu: Velneg s.r.o

Jozef Kuna
primátor mesta

Slavomír Zelina , konateľ.....

Peter Frankovský, konateľ.....